Vestfold og Telemark revisjon

Eiendomsforvaltning

Forvaltningsrevisjon | Færder kommune

26: 3911 403

Innhold

Sammendrag 3

1. Innledning 5

1.1. Kontrollutvalgets bestilling 5
1.2. Problemstilling og revisjonskriterier 5
1.3. Avgrensning 5
1.4. Metode og kvalitetssikring 5
1.5. Kommunedirektørens uttalelse 6

2. Om eiendomsforvaltningen i Færder kommune 7

2.1. Overordnet organisering 7
2.2. Kommunens eiendomsportefølje 8

3. Politisk forankrede målsetninger 10

3.1. Eiendomsstrategi - data 10
3.2. Andre dokumenter som gir mål og føringer - data 11
3.3. Revisors vurdering av politisk forankrede målsetninger 15

4. Verdibevarende vedlikehold av formålsbygg 16

4.1. Rolle- og ansvarsfordeling – data 16
4.2. Oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov, inkl. vedlikeholdsplaner - data 19
4.3. Vedlikeholdsmidler for formålsbygg – data 24
4.4. Rapportering – data 29

5. Konklusjoner og anbefalinger 33

5.1. Konklusjoner 33
5.2. Anbefalinger 34

Litteratur og kildereferanser 35

Vedlegg 37

Vedlegg 1: Kommunedirektørens uttalelse 37
Vedlegg 2: Revisjonskriterier 38
Vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring 44

Sammendrag

I denne forvaltningsrevisjonen har vi sett på om Færder kommune har overordnede politiske mål for eiendomsforvaltningen og om kommunen har god systematikk i planlegging og gjennomføring av arbeidet med vedlikehold av kommunens formålsbygg. Det er en kjent sak at kommuner setter av for lite midler til vedlikehold av egne formålsbygg, vi har derfor undersøkt dette også.

Politisk forankrede målsetninger – eiendomsstrategi
Færder kommune har ikke en overordnet og helhetlig, politisk vedtatt eiendomsstrategi. Kommunestyret har vedtatt at de, i løpet av 2026, skal få lagt frem en temaplan for eiendomsforvaltningen. Arbeidet er forsinket, og planen er nå ventet å bli lagt frem i begynnelsen av 2027.

Kommunen har flere styringsdokumenter som gir ulike føringer for eiendomsforvaltningen, men disse avklarer ikke tydelig hvilke eiendommer kommunen skal eie, anskaffe, utvikle eller avhende, eller hvilket ambisjonsnivå kommunen skal ha for vedlikeholdet.

Verdibevarende vedlikehold av formålsbygg
Kommunen har etablert rutiner og tiltak for verdibevarende vedlikehold av formålsbygg, men våre undersøkelser viser at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har en helhetlig og systematisk styring som sikrer verdibevarende vedlikehold av disse byggene.

Kommunen har ikke et administrativt delegeringsreglement og stillingsinstrukser for eiendomsforvaltningen. Våre undersøkelser viser at selv om ansvars- og rollefordelingen på flere områder er klare, så er det andre områder hvor dette ikke er tilstrekkelig avklart, hovedsakelig mellom Bygg og eiendom og brukerne av formålsbyggene.

Vi mener kommunen mangler en helhetlig tilstandsoversikt over kommunens bygningsmasse og at den har en lite systematisk tilnærming til vedlikeholdsplaner og dokumentasjon. De økonomiske rammene som er stilt til rådighet for vedlikehold av formålsbygg er under de anbefalte normtallene, og gir et begrenset handlingsrom til å gjennomføre verdibevarende vedlikehold.

Avslutningsvis i rapporten peker vi på at rapporteringen til folkevalgt nivå innenfor eiendomsforvaltningen fremstår fragmentert, men at den planlagte temaplanen kan gi grunnlag for bedre oversikt og mer konkrete mål som administrasjonen kan rapportere på.

Vi anbefaler kommunen å:

- fortsette arbeidet med å utarbeide en overordnet eiendomsstrategi som legges frem for kommunestyret
- vurdere å tydeliggjøre/formalisere roller, ansvar og myndighet i forbindelse med eiendomsforvaltning

- styrke det systematiske arbeidet med tilstandskartlegging av eiendomsmassen og vedlikeholdsplaner, slik at kommunen får en samlet og oppdatert oversikt over vedlikeholdsbehov, planlagte, gjennomførte og utsatte tiltak i et lenger perspektiv.
- sikre at rapporteringen om eiendomsforvaltningen til politisk nivå gir et tilstrekkelig grunnlag for å fastsette mål, føringer og prioritere tiltak.
- vurdere om den kommunale bygningsmassen blir vedlikeholdt i tilstrekkelig grad

Horten, 23.10.26

1. Innledning

1.1. Kontrollutvalgets bestilling

Kontrollutvalget i Færder kommune vedtok i sitt møte den 9. desember 2025, i sak 30/25, at det skulle gjennomføres en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltning i Færder kommune.

Reglene om forvaltningsrevisjon står i kommuneloven § 23-2 første ledd bokstav c, jf. § 23-3 og § 24-2 og i forskrift om kontrollutvalg og revisjon.

1.2. Problemstilling og revisjonskriterier

Rapporten handler om følgende problemstillinger:

1. Har kommunen overordnede politiske bestemte mål for sin eiendomsforvaltning?
2. Har Færder kommune tiltak for å sikre et godt, verdibevarende vedlikehold av formålsbygg?

Det skal alltid etableres revisjonskriterier i forvaltningsrevisjon, jf. forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 15. Revisjonskriterier er de regler og normer som gjelder innenfor det området vi skal undersøke. Vi har i hovedsak benyttet følgende kilder til revisjonskriterier:

- Kommuneloven
- Plan og bygningsloven
- Norsk standard, NS 3454, Livssykluskostnader for byggverk
- Norsk standard, NS 3424, Tilstandsanalyse byggverk
- God kommunal eiendomsforvaltning, fordypning for folkevalgte, Direktoratet for byggkvalitet
- Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte, KS
- Rådgivende ingeniørers forening (2019) – Norges tilstand

Kriteriene framgår under hver problemstilling nedenfor, og er nærmere omtalt i vedlegg 2 til rapporten.

1.3. Avgrensning

Vi undersøker ikke faktisk tilstand på kommunens eiendommer og ikke kvaliteten på utført vedlikehold. Vi ser ikke på enkeltsaker om kjøp og salg, nybygging eller større rehabiliteringer som dekkes over investeringsbudsjettet.

I rapporten bruker vi begrepet eiendomsforvaltning som et samlebegrep for forvalting, renhold, drift, vedlikehold og utvikling/oppgradering av fast eiendom med bygg og tilhørende grunnareal. Vi avgrenser mot fast eiendom i form av infrastrukturanlegg, veier, ledninger for vann og avløp, anlegg for avløp, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjon, parker og idrettsanlegg i friluft.

1.4. Metode og kvalitetssikring

Denne forvaltningsrevisjonen er gjennomført av forvaltningsrevisor Sofie L. R. Berge, med Bente Hegg Ljøsterød som oppdragsansvarlig.

Vi har kartlagt og gjennomgått kommunens planer, rapporteringer, rutiner, systemer og øvrige dokumentasjon på området, og innhentet statistisk materiale fra KOSTRA. Vi har gjennomført en spørreundersøkelse rettet mot brukerne av kommunens formålsbygg og intervjuet flere ledere i administrasjonen, samt ansatte som jobber med eiendomsforvaltning.

Det bemerkes at vi i rapporten referer til virksomhetsleder for bygg og eiendom og konstituert virksomhetsleder for bygg og eiendom. Dette er fordi vi både har intervjuet ordinær virksomhetsleder for Bygg og eiendom, men som nå jobber som prosjektleder, og den som har vært konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom i perioden vi har revidert. Konstituert virksomhetsleder sin ordinære stilling er fagkoordinator for Forvaltning.

Det står mer om metode og tiltak for kvalitetssikring i vedlegg 3 til rapporten.

1.5. Kommunedirektørens uttalelse

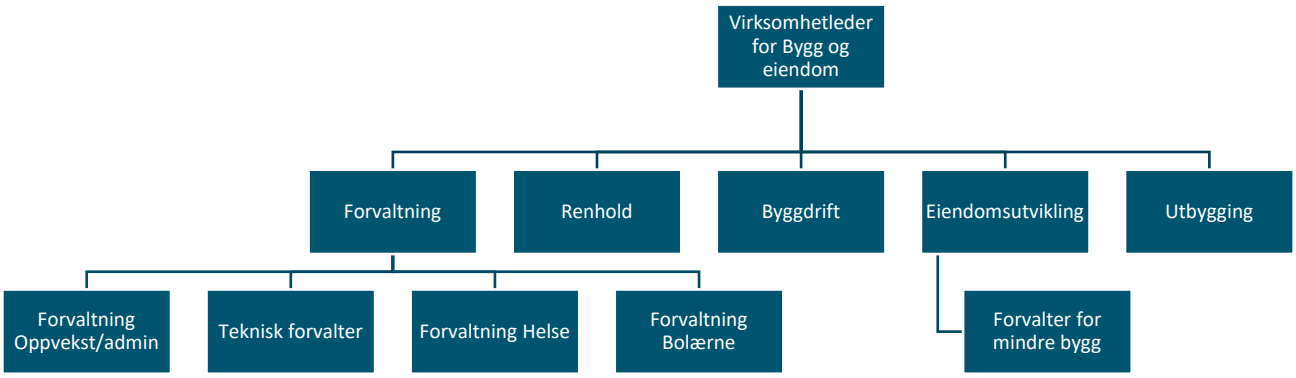
Vi har sjekket ut med administrasjonen at fakta i rapporten er korrekt fremstilt, og rapporten er sendt til kommunedirektøren for uttalelse, jf. forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 14. Uttalelsen fra kommunedirektøren har ført til x endring i rapporten. Kommunedirektørens uttalelse ligger som vedlegg 1.

2. Om eiendomsforvaltningen i Færder kommune

2.1. Overordnet organisering

Ledergruppen i Færder kommune består av kommunedirektør og lederne for de fire virksomhetsområdene Oppvekst, Helse og sosial, Samfunnsutvikling og Organisasjon, styring og utvikling.

I virksomhetsområdet Samfunnsutvikling finner vi virksomhet Bygg og eiendom, som har hovedansvaret for eiendomsforvaltningen i kommunen. Bygg og eiendom består av Forvaltning, Renhold, Byggdrift, Eiendomsutvikling og Utbygging:



Figur 1 viser organisasjonskart over Bygg og eiendom, ink. utfyllende detaljer om organiseringen i virksomhet Forvaltning og Eiendomsutvikling.

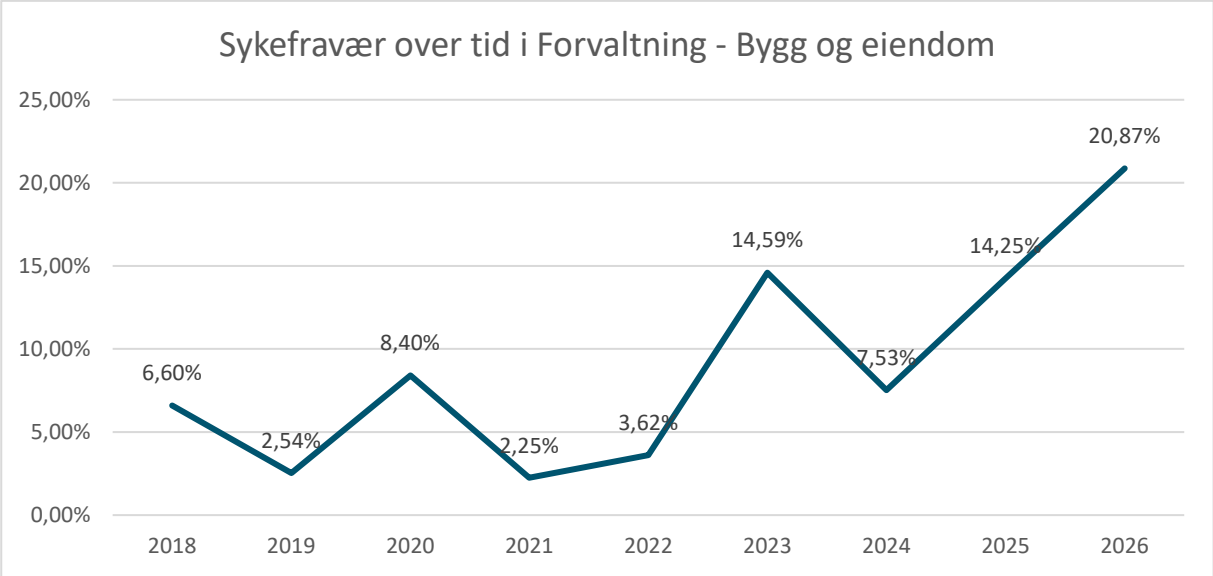
Frem til tidligere i år het Bygg og eiendom "Eiendomsforvaltning", men navnet ble endret for å reflektere det brede ansvarsområdet virksomheten har. Endringen ble gjort i forbindelse med at virksomhetsområdenavnet ble endret fra Teknikk og miljø til Samfunnsutvikling.

Det er ca. 100 ansatte i Bygg og eiendom.

Forvaltning består av en fagkoordinator og fem forvaltere, med hver sin portefølje. De har fordelt forvaltningen av kommunens bygningsmasse mellom seg, etter hvorvidt det er bygg til Oppvekst/administrasjon, Helse eller forvaltning av Bolærne. Seksjonen har også en teknisk forvalter som bistår alle[1].

Ifølge virksomhetsleder for Bygg og eiendom har Forvaltning i en lengre periode hatt redusert bemanning på 1,5 årsverk.

[1] Teknisk forvalter har et overordnet ansvar for strategi, eierskap og forvaltning av kommunens tekniske anlegg og systemer, inkludert energisentraler, energieffektivisering, avtaler, årshjul og teknisk dokumentasjon. Rollen bistår forvaltere, byggdriftere og prosjekter med teknisk kompetanse og oppfølging, og kan ha ansvar for større tekniske prosjekter.



Figur 2 viser sykefravær (sykemeldt og egenmeldt) i Forvaltning i perioden 2018-sept 2026.

Fraværet er i hovedsak håndtert gjennom både midlertidige vikarer og delvis faste løsninger. Etter en risikovurdering i slutten av 2025, ble avdelingen organisert i to team; ett med ansvar for de kommunale boligene og helserelaterte bygg og ett med ansvar skoler, idrettshaller, administrasjonsbygg og barnehager. Den nye organiseringen har vist seg å fungere ved korttidsfravær, men ved langvarig fravær har den ikke fungert.

Byggdrift består av tyve byggdriftere som har egen portefølje, med primære og sekundære objekter som de har ansvar for å drifte.

I Eiendomsutvikling er det en ansatt som har ansvaret for forvaltning av mindre bygg som ikke er formålsbygg.

Som det fremgår nedenfor, i pkt. 2.2, har Bygg og eiendom i løpet av de siste årene fått tilført mye arealer. Konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom, samt leder for Byggdrift forteller at det ikke har blitt tilført tilstrekkelig med ressurser til å forvalte og drifte dagens eiendomsmasse.

2.2. Kommunens eiendomsportefølje

På bestilling fra politikerne la administrasjonen, tidlig i 2026, frem en oversikt over oppgaver og status innenfor eiendomsforvaltning. Orientering ble gitt til hovedutvalget for plan, teknikk og miljø, formannskapet og kommunestyret (KS sak 004/26). En oversikt over kommunens bygningsmasse, sum utgjør over 170 000 m², ble også presentert i saken:

Formålsbygg - 134 151 m^2

- *Sykehjem – 3. stk.*
- *Skoler – 10. stk.*

- *Barnehager –11. stk.*
- *Administrasjonsbygg inkludert Borgheim Sentrumsbygg 5. stk.*
- *Idrettshaller – 4. stk.*

Kommunale boliger

- *503. stk.*

Andre bygg

- *Vestre, Mellem og Østre Bolæren*
- *7. kystledhytter – den kommunen rundt Oslofjorden som har flest kystledhytter.*
- *Spesielle eiendommer som, Barneskjær, brygga på Magerø, Hytta på Hvasser mm og kulturminner som for eksempel Torås Fort, Mellem Bolæren, Fagertun, Tjøme kulturhistoriske Senter mfl.*
- *Ulike typer tomtearealer avsatt til bolig, næring, kombinerte formål, friarealer osv.*

Ved kommunesammenslåingen i 2018 ble 20 eiendommer, på til sammen ca. 25 170 m², overført fra Tjøme. Med overføringen fulgte det tre byggdriftere, en 50 % forvalterstilling og en 50 % renholdstilling som ble overført til forvaltning for å få en full stilling. I 2021 ble drifts- og forvaltningsansvaret for ti bygg, på til sammen ca. 14 570 m², overført uten tilførsel av ekstra ressurser. I 2024 overtok kommunen ytterligere to barnehager, på til sammen 1 840 m². Da fulgte det med 50 % stilling til byggdrift. Denne stillingen ble senere omdisponert til forvaltning.

I samme periode har kommunen avhendet en barnehage (290 m²), fire eneboliger, to borettslagsleiligheter og et samfunnshus (650 m²). Videre ble Vestskogen barneskole (2 500 m²) revet og erstattet med Labakken skole (7 400 m²) og Labakken flerbrukshall (1 650 m²). Nye Labakken skole skulle samlokalisere Vestskogen barneskole, Herstad barneskole (3 150 m²) og avdeling for tilrettelagt undervisning fra Brattås skole[2], men Herstad skole er midlertidig i bruk. Vestskogen barnehage (652 m²) har også blitt revet, den ble erstattet av nye Vestskogen barnehage og bo- avlastningsbolig (4 900 m²)[3]. Wilhelmsenhallen (2 000 m²) er revet og erstattet med nye Borgheim arena som står klar i oktober 2026 (3200 m²).

[2] Avdelingen på Brattås skole ble bygget om og benyttes i dag til ordinær undervisning,
[3] Som et resultat av utbyggingen er administrasjonens plan å selge Labakken barnehage (450 kvm), Herstadløkka barnehage (400 kvm), Dueveien 24 (250 kvm) og Mathilde Henriksens vei (700 kvm).

3. Politisk forankrede målsetninger

Problemstilling 1: Har kommunen overordnede politiske bestemte mål for sin eiendomsforvaltning?

Til denne problemstillingen har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- **Kommunen bør ha en overordnet eiendomsstrategi som er politisk vedtatt, hvor**
  - **vedlikehold av kommunale bygg inngår som et vesentlig element.**
  - **framgangsmåter for å anskaffe, forvalte, utvikle og avhende eiendom inngår, samt mål og rammebetingelser for forvalternivået.**

3.1. Eiendomsstrategi - data

Færder kommune har ikke en egen overordnet eiendomsstrategi som er vedtatt av kommunestyret.

I saksfremlegget til KS sak 004/26 fremgår at det, som følge av utfordringer med vedlikeholdsetterslep, reduserte økonomiske rammer, økende arealer kommunen eier, mer komplekse bygg med mye automatikk, klimautfordringer og varierende energikostnader, er behov for en tydelig retning og ambisjonsnivå for kommunens eiendomsforvaltning:

> *«Det er derfor behov for et helhetlig, overordnet og styrende dokument, som skal kommunisere, satsninger og prioriteringer for de kommende årene, Strategien bør gi tydelige føringer for eiendomsforvaltningen. Det med utgangspunkt i nåsituasjonen og kommunens utfordringer med blant annet behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring.»*

I hovedutvalg for plan, teknikk og miljø beskrev virksomhetsleder for Bygg og eiendom deres behov slik[4]:

> *«en strategisk plan for å styre eiendomsporteføljen. Den skal være med på å sikre effektive og funksjonelle bygg, og samordne eiendomsutviklingen med overordnede mål som å møte boligbehov, oppfylle krav til bærekraft, og effektivisere drift og investeringer for å støtte kommunale tjenester.»*

I kommunestyret ble det fattet vedtak hvor kommunedirektøren bes legge frem en temaplan for eiendomsforvaltning i 2026.

Det ble ikke gitt nærmere føringer for innhold i temaplanen i vedtaket.

[4] Presentasjon til sak 016/26

Revisor har sett utkast fra det pågående arbeidet med temaplanen. Den er foreslått å gjelde for perioden 2027-2039 og omfatte:

- kommunens bygninger, eiendommer og bygningsrelaterte anlegg
- strategier for drift, vedlikehold, investeringer og utvikling
- styringsprinsipper, standarder og prioriteringskriterier

Arbeidet er opplyst å være forsinket som følge av sykefravær og planen er planlagt lagt frem i starten av 2027 opplyser administrasjonen. Administrasjonen mener dette samtidig kan være hensiktsmessig fordi både temaplan for bolig (omtalt i kap 3.2) og denne forvaltningsrevisjonen da vil være ferdig politisk behandlet.

Ifølge konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom vil kommuneplanens samfunnsdel gi føringer for den framtidige temaplanen. Strategiplaner og temaplaner fra andre sektorer i kommunen[5] skal også innarbeides.

Behov for tydeligere, og forankret, retning innenfor eiendomsforvaltningen løftes av ledere og forvaltere vi har intervjuet. De sier at en manglende felles retning på dette området i praksis fører til flere vanskelige problemstillinger for eiendomsforvaltningen. Revisor har blitt gjort oppmerksom på flere eksempler på dette, blant annet rundt salg av Herstad skole.

Herstad skole har vært politisk vedtatt solgt, men forut for at salget ble gjennomført har midlertidig bruk oppstått. Fra et økonomisk perspektiv ønsker man å holde igjen på drift og vedlikehold av bygningsmasse som skal avhendes, samtidig er dette vanskelig når bygget er i bruk. I tillegg kommer ikke de forventede inntjeningene fra salg.

I tillegg peker kommunalsjef for Samfunnsutvikling på at kommunens eierskap til bygg som verken er formålsbygg eller kommunale boliger, blant annet Bolærne og kystledhytter, er en utfordring, da flere av disse byggene forfaller. I en presset økonomisk situasjon er det ikke ressurser til å bruke på bygg som ikke inngår i kjernevirksomheten. Kommunen risikerer likevel utbedringers-, sikring- eller rivningskostnader knyttet til enkelte bygg, fordi byggene har forfalt i så dårlig stand at de kan være farlige for allmennheten.

3.2. Andre dokumenter som gir mål og føringer - data

Kommuneplanens samfunnsdel 2026–2038 gir eiendomsforvaltningen overordnede føringer gjennom mål om blant annet bolig- og befolkningsvekst, et aldersvennlig samfunn, effektiv arealbruk, hensiktsmessig lokalisering av boliger og tjenester, samt bærekraftig utvikling innenfor

[5] Boligsosial plan Færder kommune 2024-2027 og Klima-, energiplan for Færder kommune – handlingsplan 2025-2029 og kommende plan for oppvekststrukturen i Færder kommune (se kommunestyret sak 047/26 og Ny oppvekststruktur - Færder kommune). Vi har også fått opplyst at kommunen er i gang med å utarbeide en ny plan for kultur, idrett og friluftsliv.

kommunens økonomiske og demografiske rammer. Det legges særlig vekt på senterstruktur, fortetting, transformasjon[6] og lokalisering av sosial infrastruktur.

Det fremgår av kommunens **økonomiplaner** at budsjett for eiendomsforvaltningen i 2018 var 75,3 mill. kroner og at tilsvarende budsjett for 2025 var 87,5 mill. kroner[7]. I den nevnte orienteringssaken, lagt frem i starten av 2026,[8] bemerkes dette. Det vises til at prisveksten i perioden var på 27,5 % ifølge SSB[9] og at budsjettet til sammenligning økte med 16,2 %. Utgifter til strøm i eiendomsforvaltningens budsjett har i perioden 2018-2025 økt med 40 %. Midler avsatt til vedlikehold i eiendomsforvaltningens eget budsjett har i samme periode økt med 19 %.

I **kommuneplanens handlingsdel,** økonomiplan og budsjett for 2026-2029 er følgende investeringsbevilgninger gitt:

- Brannforebyggende tiltak kommunale bygg, kr. 5 000 000 inkl. mva
- Energieffektivisering kommunale bygg inkl. Solceller, kr. 10 000 000 inkl. mva
- Rehabiliteringsplan kommunal eiendom kr. 35 000 000 inkl. mva

Ved fordeling av midler fra posten Rehabiliteringsplan kommunal eiendom[10] ble det fremmet politisk sak til hovedutvalget for Plan, teknikk og miljø hvor alle tiltak/prosjekter det ønskes å bruke bevillingen til fremgikk. Det skrives ikke saker ved fordeling av midler fra de andre postene. Administrasjonen opplyser å til enhver tid ha rundt 100 pågående investeringsprosjekter i porteføljen eiendomsforvaltningen.

Det fremkommer av både intervjuer og handlingsplaner at salg av eiendom er viktig for økonomisk inntjening og besparelse. Færder kommune har mer bygningsmasse enn kommunen har behov for, og arbeider med et langsiktig omstillingsprosjekt som ble vedtatt av kommunestyret i forbindelse med **økonomiplan og budsjett 2025** for bærekraftig drift, kalt **Færder 2030**. Her er Bygg og eiendom ansvarlig for fire av 21 innsatsområder; egnede boliger i riktig omfang, gjennomgang av formålsbygg, salg av eiendom/tomter og energieffektivisering. Temaplanen som er på trappene vil ta hensyn til disse føringene opplyser konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom.

Kommunen har en **boligsosial plan for perioden 2024-2027** som er vedtatt av kommunestyret[11]. Denne løfter frem følgende innsatsområder:

---

[6] Endring eller omforming av et område, ofte fra tidligere industri- eller næringsformål til nye formål som bolig, næring eller byområde.
[7] Det bemerkes i orienteringssaken (KS sak 004/26) at det i eiendomsforvaltningens driftsbudsjetter bla. ligger utgifter til leie av bygg. I tillegg ligger kostnader for kommunale gebyrer og utgifter til strøm ved formålsbyggene i eiendomsforvaltningens budsjett. Inntekter fra utleie ligger også i eiendomsforvaltningens budsjett, hvor inntekter fra kommunale utleieboliger utgjør den største andelen.
[8] KS-sak 004/26.
[9] Statistisk sentralbyrå
[10] Investeringsmidler
[11] KS-sak 119/24

- Gode bo- og nærmiljø
- Arbeid mot bostedsløshet
- Fremskaffelse av kommunale boliger og kommunalt disponerte boliger
- Virkemidler for å eie og leie egen bolig
- Helhet i det boligsosiale arbeidet

Det står i planen at innsatsområdene er valgt på bakgrunn av at enkelte boligkonsentrasjoner med for stor andel leietakere med problemrelatert adferd gir utfordringer for det sosiale og fysiske bomiljøet, at det ikke er nok tilgjengelige akuttboliger for bostedsløse – enkelte har for lang botid i midlertidig botilbud, økt antall søkere og venteliste, for lite ulike typer boliger for å dekke behovene som familieboliger, til rusavhengige og tilrettelagt for funksjonsnedsettelser. Det er også en utfordring at mange boliger i Færder er kostbare, og at det er vanskelig for førstegangskjøpere og vanskeligstilte å komme seg inn på boligmarkedet, samt at det er mangel på utleieboliger. Til slutt står det at det er potensiale for ytterligere forbedret samordning og helhetlig tjenesteyting.

En stor andel av kommunens boliger er av eldre dato, planen anerkjenner at dette krever mye vedlikehold og gir driftsmessige utfordringer. Kommunedirektør, virksomhetsleder og konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom peker alle i intervju på at utfordringen med vedlikehold er størst for de kommunale boligene. De blir utsatt for mest slitasje da det er hard bruk og hyppig oppstår hærverk.

Ifølge planen står utleieboliger sjelden tomme fordi det ikke er søkere, men det er en del boliger som står tomme over tid på grunn av oppussingsbehov og endret bruk/brukergruppe[12]. Fra forvaltning får vi opplyst at boliger også blir stående ledige selv om de fra Bygg og eiendom sin side er pusset opp og klare for innflytting, fordi det kan være utfordringer med å finne riktig bruker til riktig bolig og samtidig sikre en egnet sammensetning av beboere. Det er mange individuelle hensyn som må ivaretas ved tildeling, og dette er utenfor Bygg og eiendoms sin kontroll. For Bygg og eiendom er dette en utfordring fordi de går glipp av leieinntekter. Forvaltning mener at det bør skilles mellom boliger som står tomme fordi Bygg og eiendom gjennomfører oppussing/bygningsmessige tiltak og boliger som er ferdigstilt og klare for bruk, men som står ledige på grunn av andre forhold. Det vises i planen til tomgang over tid på Lysakerveien 3, (7 leiligheter) hvor bygget ble stengt grunnet særlig høy brannrisiko, Tinghaugveien 7-13, med 17 leiligheter, og Gipø Vest med 5 leiligheter[13].

[12] I intervju utdyper konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom at utfordringen med tomgang er knyttet til behov for større oppussinger (etterslep på vedlikehold og oppgraderinger), hærverk, interne flyttinger mellom kommunale boliger. Det ses også forbedringspotensialer når det gjelder strukturering av oppgaver knyttet til oppussing av kommunale boliger internt hos eiendomsforvaltningen.

[13] Vi får opplyst at arbeider fra Bygg og eiendom er gjennomført og at boliger/leiligheter ved Lysakerveien og Tinghaugveien er klare for innflytting, men alle er ikke tatt i bruk. Her er de fleste leilighetene i bruk. Ved Gipø vest er det nå bare ledige leiligheter i forbindelse med inn- og utflytting (pr. september 2026 var det tre ledige leiligheter). I en intern oversikt fremgår det at det pr. mai 2026 var 32 enheter som var under oppussing og 14 enheter som stod klare til innflytning fra Bygg og eiendoms sin side. Det er markert husleietap på 20 enheter, dette inkluderer enheter som avventer beslutning/vedtak om videre bruk eller benyttes midlertidig til noe annet en boenhet.

Planen sier at vedlikehold av boliger prioriteres utført etter liv og helse, lovkrav, verdibevarende vedlikehold og estetikk. Akutte hendelser og vedlikehold ved ut/innflytting går utenom denne planen. Det er store kostnader knyttet til utbedring av skader på boliger tildelt beboere med rus og adferdsproblemer. Dette kommer utenom planlagt vedlikehold. I tillegg til vedlikehold gjøres det årlige investeringer i de kommunale utleieboligene.

Det fremgår av planen at det anbefales å utarbeide en strategi for utvikling av den kommunale boligmassen som fastsetter prinsipper som ligger til grunn for kjøp, salg og rehabilitering av de kommune utleieboligene. Kommunen har nå gjort dette i «Temaplan bolig 2026-2038» som skal behandles i hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i slutten av oktober 2026.

Kommunen har ett nytt **reglement for kjøp og salg av eiendom,** behandlet av kommunestyret høsten 2025[14]. Reglementet beskriver hvordan kommunen skal behandle saker om avhending og kjøp av eiendom, med formål om å sikre åpne og kvalitetssikrede prosesser.

Hvem som har myndighet til å selge fast eiendom følger av Færder kommunes delegeringsreglement, fullmakt kan gis generelt eller særskilt i den enkelte saken. Kommunedirektøren er gitt fullmakt til å selge

- tilleggsarealer under 100 kvm,
- tilleggsarealer over 100 kvm til naboeiendommer[15] og
- eiendommer bortfestet av kommunen[16].

I reglementet for kjøp og salg er det vedtatt at kommunedirektøren gis fullmakt til salg av spesifikke objekter ifm. Færder 2030 i den årlige budsjettprosessen.

Reglementet sier at avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for kommunen samlet sett. Salg kan gjennomføres av kommunens administrasjon eller gjennom eiendomsmegler. Reglementet inneholder regler om prisfastsetting, og regulerer også makeskifte. Kjøpesummen skal som hovedregel betales fullt ut før skjøte utstedes og tinglyses.

Når det gjelder kjøp av eiendom fra private eller offentlige, så sier reglementet at dette krever politiske vedtak i kommunestyret. Det skal foreligge takst som del av saksfremlegget. Ved kjøp av friarealer skal det søkes om midler fra Miljødirektoratet før sak om kjøp legges frem for politisk behandling.

[14] KS-sak 113/25
[15] FS-sak 029/18
[16] FS-sak 189/18

3.3. Revisors vurdering av politisk forankrede målsetninger

Det er anbefalt, blant annet i NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», at kommunen har overordnede politisk vedtatte mål for sin eiendomsforvaltning. En slik eiendomsstrategi bør fastsette formål med å eie eiendom, hvilke eiendommer det er interessant å eie og begrunnelsen for dette. Den bør også omfatte framgangsmåter for å anskaffe, forvalte, utvikle og avhende eiendom, samt mål og rammebetingelser for forvalternivået. Sentralt i eiendomsstrategien vil det også være å avklare hvilket ambisjonsnivå politikerne ønsker å ha for vedlikeholdet.

En politisk vedtatt eiendomsstrategi vil kunne gi politisk nivå økt kunnskap om eiendomsforvaltningen, og være med på å tydeliggjøre ansvaret kommunestyret har som eiere av kommunens eiendommer. Den vil også gi kommunen et styringsverktøy som setter retning og tilrettelegger for at forvaltningen av bygg skjer langsiktig og planmessig. Fraværet av en slik strategi kan innebære at kortsiktige løsninger prioriteres fremfor planmessig vedlikehold og utvikling. Dette kan igjen gi utfordringer knyttet til effektiv ressursbruk og måloppnåelse over tid.

Per i dag har ikke Færder kommune en overordnet politisk vedtatt eiendomsstrategi, men kommunestyret har vedtatt at kommunedirektøren i løpet av 2026 skal utarbeide en temaplan for eiendomsforvaltningen. Orienteringssaken som lå til grunn for vedtaket, synliggjør behovet for et slikt dokument. Intervjuene vi har gjennomført viser at manglende felles retning og forankring i enkelte tilfeller har gitt utfordringer for eiendomsforvaltningen. Dette gjelder særlig ved salg, avhending og endret bruk av bygg. Arbeidet med temaplanen er pågående, men forsinket som følge av sykefravær.

Kommunen har flere andre styringsdokumenter på området, som kommuneplanens samfunnsdel, boligsosial plan, kommuneplanens handlingsdel, økonomiplan og budsjett og reglement for kjøp og salg av eiendom, som samlet gir enkelte føringer for eiendomsforvaltningen. Etter vår vurdering er føringene fragmenterte og gir ingen tydelig retning for kommunens eiendomsportefølje, herunder hvilke bygg kommunen skal eie, anskaffe, utvikle, eller avhende. Vedlikehold er heller ikke et fokusområde i noen av de nevne planene.

4. Verdibevarende vedlikehold av formålsbygg

Problemstilling 2: Har Færder kommune tiltak for å sikre et godt, verdibevarende vedlikehold av formålsbygg?

Til denne problemstillingen har vi utledet følgende revisjonskriterier:

Kommunen bør

- **ha klar rollefordelingen i eiendomsforvaltningen**
- **ha en oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov**
- **ha oppdaterte vedlikeholdsplaner som strekker seg over flere år**
- **ha stilt tilstrekkelig midler til rådighet for å kunne gjennomføre et verdibevarende vedlikehold**
- **rapportere tilstand i forhold til vedtatte mål, med ev. utfordringer, fremtidig behov, forslag om prioriteringer og kostnadsoverslag**

4.1. Rolle- og ansvarsfordeling – data

Det er Forvaltning og Byggdrift som samarbeider om å ivareta vedlikeholdet av kommunens bygningsmasse.

Forvaltere vi har intervjuet forteller at de ikke har konkrete stillingsinstrukser, og at kommunen er uten administrativt delegeringsreglement. Ifølge kommunedirektøren har det ikke vært tradisjon i kommunen for å ha konkrete stillingsbeskrivelser. Hun bekrefter også at kommunen per i dag ikke har noe administrativt delegeringsreglement. Tidligere har de brukt KF delegering.

I den tidligere nevnte orienteringssaken om eiendomsforvaltningen[17] går det frem at forvalterne ivaretar kommunens eieransvar for sine bygg og fungerer som bindeledd mellom eier, bruker og Byggdrift. For formålsbygg innebærer dette blant annet ansvar for HMS, lovpålagte kontroller, tilsyn, serviceavtaler, driftsbudsjett, vedlikehold, reparasjoner og mindre investeringsprosjekter. Forvalterne bestiller og følger opp arbeider, sørger for at avvik lukkes og holder FDVU-systemet[18] oppdatert.

Videre fremgår det av orienteringssaken at Byggdrift har ansvar for den daglige og tekniske driften av bygningsmassen. Oppgavene omfatter blant annet beredskap, internkontroller, lovpålagte

[17] KS-sak 004/26
[18] FDVU står for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling. Systemet samler oppgaver og dokumentasjon knyttet til livsløpet til et bygg eller anlegg.

kontroller, oppfølging av tekniske installasjoner, automasjon, ventilasjon, varme- og kjøleanlegg samt energi- og miljøoppfølging. Byggdrift overvåker og styrer byggenes tekniske systemer gjennom sentrale drifts- og energistyringssystemer, og bidrar dermed til sikker, effektiv og energieffektiv drift av kommunens formålsbygg.

I hovedsak opplever de vi har intervjuet av forvalterne egne oppgaver og ansvar som klart, men både forvalterne og leder for Byggdrift gir samtidig uttrykk for at det hender at det er uklarheter i ansvar og oppgaver mellom Forvaltning og Byggdrift. Selv om samarbeidet beskrives som godt i det daglige, så pekes det på at det oppstår utfordringer, disse skyldes gjerne ulik praksis blant de ansatte.

Kommunalsjef for Samfunnsutvikling, virksomhetsleder og konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom og to forvaltere mener at det er behov for å tydeliggjøre ansvarsfordelingen mellom eiendomsforvaltningen og brukerne av byggene. Det finnes ikke alltid brukeravtaler, andre ganger er ikke brukeravtalene oppdatert og/eller kjent. Særlig kan lederskifter og fravær føre til at ansvarsforhold ikke videreføres.

Et forhold som fremstår særlig uklart, er hvem som har myndighet til å treffe beslutninger om kommunens bygningsmasse. Det er gitt eksempler på at dette gjelder særlig når et bygg som tidligere er besluttet avhendet, tas i bruk igjen (for eksempel Herstad skole), bruken av bygg endres (som for eksempel en beslutning om fordeling av elever fra Labakken barneskole til ungdomsskole[19] eller det må bygges forsterkede enheter/gjøres omnygginger ifm. rus eller barn med spesielle behov[20]) eller hvordan man håndterer bygg som blir stående tomme. Virksomhetsleder for Bygg og eiendom opplever dette særlig problematisk fordi virksomheten blir målt på dette ifm. tiltak som ligger under Færder 2030[21], selv om de ikke har mandat til å bestemme bruken av byggene. Han understreker at beslutninger rundt bygningsmassen kan få betydelige økonomiske og bygningsmessige konsekvenser, og må vurderes helhetlig. Det fremgår av reglement for kjøp og salg av eiendom vedtatt av kommunestyret i sak 113/25 spesifikke fullmakter til å selge arealer og eiendommer er gitt til kommunedirektør.

Kommunedirektøren påpeker at manglende samordning på tvers av sektorer i eiendomsforvaltningen er en kjent utfordring, også i andre kommuner. Hun forteller at det har vært diskutert hvem som har myndighet til å beslutte om eiendommer skal selges, og om det skal

[19] Labakken skole er en barneskole som ble bygget for å erstatte tidligere Herstad skole og Vestskogen skole. Elevene ved Vestskogen skole ble tidligere sendt til ungdomsskole på Teigar, mens elevene ved Herstad skole ble sendt til Borgheim ungdomsskole. Saksutredninger og prosjekteringer gjort i forkant av at skolen stod klar indikerer ikke at fordelingen skulle endres. Ifølge kommunens eget dokument «Vurderingsgrunnlag og forslag til strukturendring for oppvekst i Færder kommune Del 3» valgte administrasjonen likevel å la elevene følge hverandre til Teigar ungdomsskole etter ønske fra FAU det første året det gikk et 7.trinn ut av Labakken. Ordningen har blitt opprettholdt.
[20] Eiendomsforvaltning er leverandør til andre tjenester som skole og helse. Dermed styres eiendomsforvaltningen etter mål de ikke kan styre selv. Dette blir det ikke fult ut tatt høyde for i budsjettene og det må tas av de ordinære driftsmidlene til Bygg og eiendom, dermed er samhandling viktig.
[21] Se kap 3.2.

iverksettes tiltak for å redusere kostnadene ved tomgangsleie, og at det er igangsatt et administrativt arbeid for å vurdere dette nærmere.

Deler av problemet ble forsøkt løst ved å lage en ny intern rutine, i april 2025. Rutinen sier at det skal opprettes et porteføljeråd hvor behov for nybygg, tilbygg, ombygging, bruksendring og avvikling av bruk skal meldes inn, og så skal rådet vurdere innmeldte behov. Porteføljerådet skal bestå av fagkoordinator i eiendomsforvaltningen (prosjekt eller forvaltning), representant for byggesak, representant fra økonomi og representant fra tjenesten som har meldt inn behov[22]. Dersom saken ikke kan besluttes innenfor eiendomsforvaltningens myndighetsområde og budsjett, gir rådet anbefalinger til kommunedirektørens ledergruppe Kommunedirektørens ledergruppe tar beslutninger i saker som ikke krever politisk behandling. Ifølge forvalterne vi har snakket med så er imidlertid ikke rutinen tilstrekkelig implementert. Enkelte tjenester kjenner ikke til, eller følger ikke, prosedyren, og Bygg og eiendom blir fortsatt ikke alltid involvert før beslutninger om endret bruk er tatt.

Til oppdrag Byggdrift ikke har kapasitet eller kompetanse til å gjennomføre benytter kommunen eksterne leverandører gjennom rammeavtaler. I kommunens kvalitetssystem ligger et skjema for bestilling av slike oppdrag, som alle som bestiller oppdrag på vegne av eiendomsforvaltningen, i hovedsak er dette forvalterne, skal benytte. Det har vært enkelte misforståelser rundt disse oppdragene, dette skyldes manglende/feil bruk av bestillingsskjema, og dertil manglende/uklar beskrivelse av oppdaget/leveransen.

Brukernes opplevelse
Av vår spørreundersøkelse til brukerne av kommunens formålsbygg går det frem at de fleste mener at organiseringen av eiendomsforvaltningen i Færder kommune er hensiktsmessig. Ca. 23% svarer at de ikke vet. Når det gjelder hvordan brukere opplever kompetansen innen eiendomsforvaltning er svarene utelukkende positive. Et flertall mener også det er avklart hva som er brukeren sitt ansvar når det gjelder drift av bygget og hva som er virksomhet Bygg og eiendom sitt ansvar, men 29% har svart at de bare er litt enige i dette og én har svart at vedkommende er uenig i dette.

4.1.1. Revisors vurdering av rolle- og ansvarsfordeling
Kommunen har ikke administrativt delegeringsreglement og det foreligger heller ikke stillingsinstrukser e.l. innenfor eiendomsforvaltningen.

I praksis har kommunen i stor grad en etablert rollefordeling rundt eiendomsforvaltning, men denne er ikke tilstrekkelig tydelig på alle områder. Våre undersøkelser viser at det er en særlig utfordring for Bygg og eiendom hvem som har myndighet til å beslutte bruken eller avhende kommunens bygg. Reglement for kjøp og salg viser at kommunedirektør har blitt gitt spesifikke fullmakter til bla.

[22] Kompetanse fra annen virksomhet kan hentes inn ad-hoc f.eks. behov for vurdering av klima- og miljøkonsekvenser.

salg av eiendommer. Uten et gjeldende administrativt delegeringsreglement kan vi ikke se at kommunedirektøren har videredelegert myndighet til andre ansatte på dette området.

Etter vår vurdering er det også behov for å tydeliggjøre rolle- og ansvarsfordelingen mellom Bygg og eiendom og brukerne av byggene ifm. brukeravtalene. Brukeravtalene er ikke alltid oppdaterte eller kjent, og særlig lederskifter kan føre til at ansvarsforhold ikke videreføres.

Vi ser videre at rutinen for porteføljeråd, som kommunen etablerte for å sikre at Bygg og eiendom ble involvert tidlig ved nybygg, tilbygg, ombygging, bruksendring og avvikling av bruk, har behov for ytterligere forankring. Enkelte tjenester/ledere kjenner ikke til eller følger ikke prosedyren, og Bygg og eiendom blir fortsatt ikke alltid involvert før beslutninger om endret bruk er tatt.

4.2. Oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov, inkl. vedlikeholdsplaner - data

I sitt kvalitetssystem har kommunen en prosedyre for årlig befaring og en prosedyre for vedlikeholdsplaner.

Prosedyren for årlig befaring sier at alle bygg som Færder kommune forvalter, formålsbygg og betjente omsorgsboliger skal ha årlig befaring[23]. Forvalter for det enkelte bygg har ansvaret for å kalle inn virksomhetsleder, verneombud, brannvernleder og eventuelt andre som virksomhetslederen ønsker skal delta, mens ledende renholder og byggdrifter alltid inviteres til å delta. Temaer på befaringene er gjennomgang av tiltaksliste inkl. driftspunkter fra forrige møte, befaring, opplevelse av renhold, byggdrifttjenester, brukeravtalen og brannvern. Vedlagt prosedyren finnes en Excel-liste med punkter for gjennomgangen hvor det kan fylles ut tilstandsgrad, ytterligere beskrivelse, tidligere gjennomførte tiltak og planlagte tiltak. Det fremgår av prosedyre at det skal tas bilder ved behov. Prosedyren sier ikke noe om hvor befaringen skal dokumenteres.

Sammen med den årlige befaringen er avviksmeldinger fra brukerne med på å danne bildet over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov. Færder kommune benytter Facilit Helpdesk til innmelding av feil og mangler på bygg, og kommunen har en snarvei inn i systemet via sitt intranett. Det ligger en praktisk prosedyre/brukerveiledning i kommunens kvalitetssystem, som skal sikre at feil og mangler på bygget faktisk meldes inn i FDV-systemet. Alle brukerne har en egen bruker i programmet og kan melde inn feil og mangler på "sine" bygg. Den som har meldt inn avvik kan følge med på status.

I prosedyren for vedlikeholdsplaner står det at kartleggingen fra årlig befaring, sammen med rapport fra vernerunde og årlig driftsmøte, skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen gjelder per bygg. Vedlikeholdsplanen skal utarbeides i eget fagsystem, Facilit FDVU. I kommunens kvalitetssystem ligger en veiledning for hvordan man oppretter

[23] De øvrige kommunale boligene etter behov, minst hvert 3. år

vedlikeholdsplaner i Facilit FDVU. I systemet er det mulig å opprette både periodiske oppgaver og enkeltoppgaver for hvert bygg, samt enkelt å se hvilke enkeltoppgaver som er planlagt i en fire- eller tiårsperiode[24].

Ifølge prosedyren for vedlikeholdsplaner skal planene, som et minimum, inneholde følgende punkter:

- Hva som skal vedlikeholdes – iht. sjekkliste basert på NS 3451 i fagsystem
- Kostnader for hva de enkelte tiltak vil koste
- Oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres
- Frister for gjennomføring av vedlikeholdet
- Hvem som er ansvarlig for å følge opp planen internt (forvalter)

I våre intervjuer kom det frem at prosedyren for årlig befaring i stor grad følges, det samme med utarbeidelse av vedlikeholdsplaner i etterkant av befaringen. Planene legges imidlertid ikke alltid inn i fagsystemet. Dokumentasjonen er generelt spredt på flere lagringssteder, noe som gjør det vanskelig og tidkrevende å finne nødvendig informasjon, særlig ved fravær eller når en portefølje bytter eier. Flere av dem vi har intervjuet opplever fagsystemet som vanskelig å bruke. Det jobbes nå med å rydde opp i dette, og det skal gjennomføres mer opplæring på systemet.

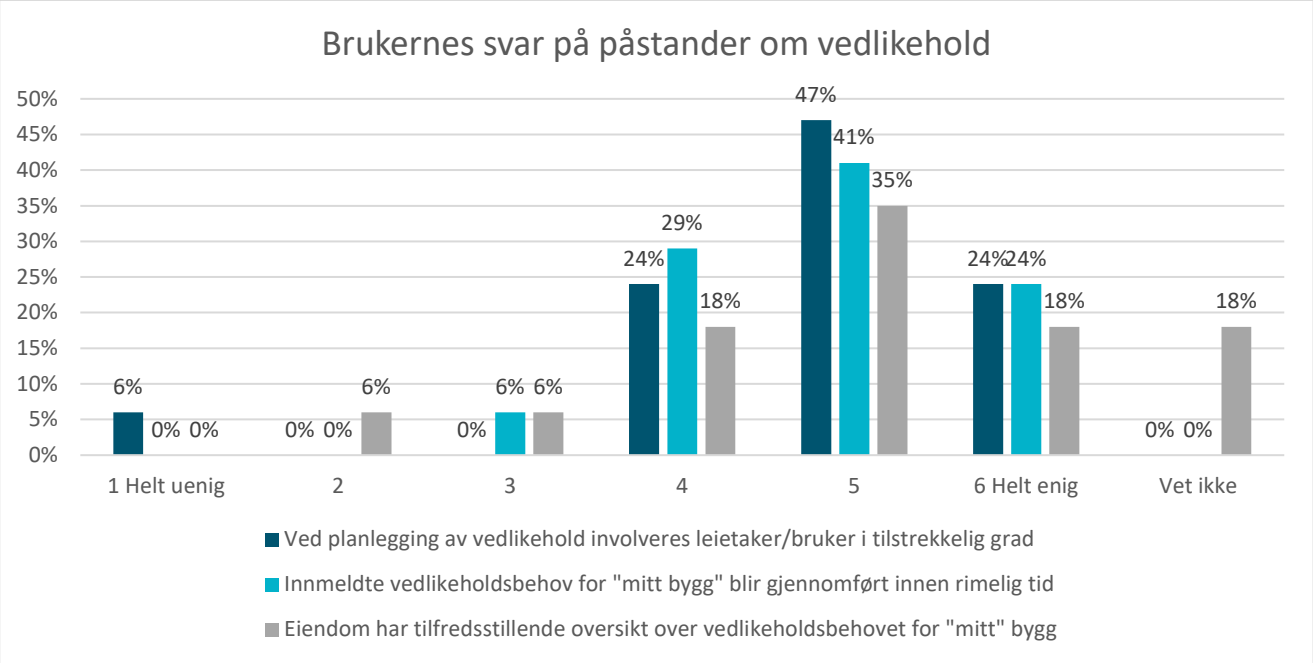
Selv om de årlige befaringene og avviksrapportering gir kommunen informasjon om kommunens eiendomsportefølje, sier forvalterne at nevnte informasjonskilder gir begrenset informasjon, i stor grad basert på hva bruker forteller, og ikke kan likestilles med en fullstendig tilstandsvurdering. Det har vært gjennomført noen få tilstandskartlegginger av kommunens formålsbygg, men det mangler en avklart og helhetlig metode for hvor grundig kartleggingen skal være, og det oppleves noe tilfeldig hva som da ble undersøkt. Konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom forteller at det er ønskelig å gjennomføre et prosjekt for å få kartlagt hele bygningsmassen, men at dette ikke har vært mulig, da enheten har hatt en presset ressurssituasjon på grunn av sykefravær. Manglende ressurser har gått på bekostning av både å gjennomføre systematiske tilstandskartlegginger og jobbe systematisk med vedlikeholdsplaner. Høyt sykefravær over tid har gitt økt belastning på gjenværende ansatte for å sikre nødvendig drift, mens det har vært svekket mulighet for å jobbe langsiktig og systematisk.

Flere beskriver arbeidshverdagen som preget av «brannslukking» og virksomhetsleder uttaler at «det blir ikke rom for å tenke langsiktig når man hele tiden slukker branner». Planlagt vedlikehold, som maling, fasadevedlikehold og andre verdibevarende tiltak må ofte utsettes.

Brukernes opplevelse
Spørreundersøkelsen besvart av brukere av formålsbygg viser at de aller fleste i stor grad opplever at eiendomsforvaltningen har oversikt over vedlikeholdsbehov for det enkelte bygg, at de

[24] Periodiske oppgaver vil ikke fremgå når denne fremstillingen velges.

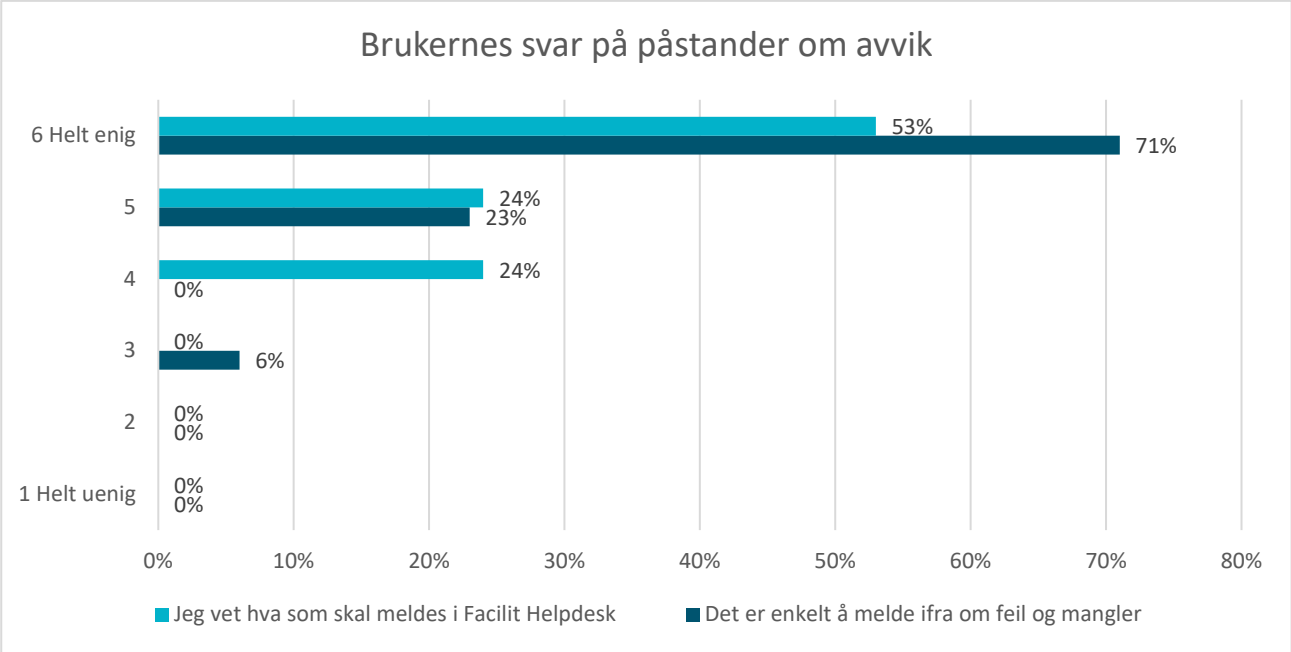
blir involvert i tilstrekkelig grad ved planlegging av vedlikehold og at innmeldte vedlikeholdsbehov blir gjennomført innen rimelig tid.



Figur 3 viser brukerne av formålsbyggs svar på tre påstander om vedlikehold.

De aller fleste brukerne mener de både vet hva som skal meldes i Facilit Helpdesk og synes dette er enkelt. Et par brukere har gitt utfyllende kommentarer. En bruker er usikker på om feil og mangler som eiendom selv har liste på skal gjøres, også skal meldes inn som avvik. En annen skulle ønske Bygg og eiendom og Infrastruktur og samferdsel[25] brukte samme løsning for å melde inn feil, mangler og behov.

[25] Het tidligere Utedrift



Figur 4 viser hvordan brukere av formålsbygg svarer på to påstander om avvik.

4.2.1. Revisors vurdering av oversikt over bygningsmassen og vedlikeholdsplaner

Oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov

Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov gir grunnlag for å foreta bevisste valg og prioriteringer rundt bygningsmassen. Dette henger sammen med at beslutningsnivået trenger tilstrekkelig innsikt i bygningsmassens tilstand, vedlikeholdsbehov og kostnader for å få et godt saksgrunnlag til å vedta mål og økonomiske rammer.

Færder kommune har system og rutiner, blant annet i form av prosedyrer for hvordan årlig befaring skal gjennomføres, og for vedlikeholdsplaner og avvikshåndtering, som skal bidra til oversikt over bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehov, men kommunen mangler en helhetlig tilnærming til hvordan tilstandskartlegginger skal gjennomføres og en samlet oversikt over bygningsmassens tilstand.

Bygg og eiendom får informasjon om byggenes tilstand fra blant annet årlige befaringer og avviksmeldinger, men, som forvalterne påpeker, kan dette ikke erstatte en fullstendig, systematisk tilstandsvurdering. Bygg og eiendom ønsker å gjennomføre et prosjekt for å få bedre oversikt over byggenes tekniske tilstand, noe vi vurderer som positivt. Mangel på ressurser har så langt begrenset kommunens mulighet til å arbeide systematisk med dette. I tilknytning til fullstendige tilstandsvurderinger vil vi bemerke at det i tillegg til teknisk tilstand er relevant å få oversikt over eiendommenes verdi.

Våre undersøkelser viser at dokumentasjonen fra befaringer og vedlikeholdsplaner ikke gjennomgående lagres i fagsystemet, men er spredt flere steder. Det bemerkes at prosedyren for årlig befaring har en excelliste som vedlegg, men prosedyren sier ikke om den kan eller skal

brukes, eller hvor denne listen skal lagres. Dette gjør det vanskelig å få en oversikt over hvilken informasjon om eiendomsmassen som kommunen faktisk har.

Brukerne av formålsbyggene opplever at Bygg og eiendom har god oversikt over vedlikeholdsbehovene ved det enkelte bygg. De fleste kjenner også til hvilke forhold som skal meldes i avvikssystemet, og opplever at innmeldte behov blir fulgt opp innen rimelig tid. Dette tyder på at kommunen har en fungerende ordning for å fange opp og følge opp brukernes innmeldte behov, selv om enkelte brukere har andre erfaringer.

Vedlikeholdsplaner

Kommunens fagsystem legger til rette for å utarbeide vedlikeholdsplaner per formålsbygg som kommunen eier. Det er mulig å registrere både periodiske oppgaver og enkeltoppgaver og å få oversikt over planlagte tiltak i en fire- eller tiårsperiode. Manglende felles arbeidsmetodikk, som også gjør at dokumentasjon lagres andre steder enn i fagsystemet, og mangel på ressurser begrenser imidlertid kommunens mulighet til å arbeide systematisk med vedlikeholdsplaner. Det pekes også på at det ikke er rom for å planlegge langsiktig med de begrensede midlene som er gitt til vedlikehold (se mer om dette i kap. 4.3).

Våre undersøkelser viser at en betydelig del av kommunens vedlikeholdsarbeid er hendelsesstyrt, og at planlagte, verdibevarende tiltak ofte må utsettes fordi midlene brukes på akutte reparasjoner, HMS-avvik og lovpålagte kontroller. I tillegg gjør manglende oversikt over bygningsmassens tekniske tilstand og faktiske vedlikeholdsbehov at det som foreligger av vedlikeholdsplaner i hovedsak er basert på brukers erfaringer, og ikke nødvendigvis faktisk vedlikeholdsbehov.

Etter vår vurdering mangler kommunen oppdaterte og helhetlige vedlikeholdsplaner for alle bygg som er flerårig, med tydelige prioriteringer. Planen(e) bør vise både planlagte og gjennomførte tiltak, samt hvilke tiltak som er utsatt eller ikke gjennomført som følge av manglende ressurser. Dette vil styrke planens funksjon som styringsverktøy og gi bedre grunnlag for politiske prioriteringer. Videre bør planen tydelig skille mellom driftstiltak og investeringer, slik at sammenhengen mellom planlagt vedlikehold og økonomiske rammer synliggjøres (se mer om dette i pkt. 4.3). En helhetlig, flerårig vedlikeholdsplan som oppdateres løpende og brukes aktivt i det daglige arbeidet, mener vi at er et sentralt verktøy for å sikre planmessig, målrettet og kostnadseffektiv forvaltning av kommunens bygg. Det er også vesentlig at denne ligger i fagsystemet for å unngå manglende oppfølging ved fravær.

4.3. Vedlikeholdsmidler for formålsbygg – data

Faktiske midler rapportert i SSB/KOSTRA[26]
Alle kommuner skal rapportere på utvalgte kostnader for ulike kommunalt eide formålsbygg til SSB/KOSTRA. Rapporteringen gjelder for følgende bygg:

- administrasjonslokale
- barnehagelokale
- skolelokale
- institusjonslokale
- kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg
- kommunale kulturbygg

I 2025 rapporterte Færder kommune at den eide 88 657 m^2 med formålsbygg[27]. Arealet har holdt seg relativt stabilt i perioden 2020-2025, KOSTRA[28] viser at det har variert fra 84 923 m^2 til 92 710 m^2. Videre rapporterte kommunen på ulike kostnader knyttet til vedlikehold. Vi har sammenlignet hvor mye Færder kommune bruker på vedlikehold av egne formålsbygg med Horten og Holmestrand kommuner som ligger i samme fylke og som tilhører samme KOSTRA-gruppe[29]. Vi sammenligner også med gjennomsnittet i KOSTRA-gruppe 9 og resten av landet uten Oslo:

Utgifter til vedlikehold av formålsbygg pr kvadratmeter	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Færder	224 kr	177 kr	139 kr	149 kr	116kr	111 kr
Horten	84 kr	69 kr	47 kr	44 kr	104 kr	87 kr
Holmestrand	25 kr	122 kr	48 kr	66 kr	66 kr	38 kr
Resten av landet*	104 kr	108 kr	100 kr	111 kr	116 kr	112 kr
KOSTRA-gruppe 9	88 kr	89 kr	83 kr	81 kr	86 kr	81 kr

*Tabell 1: *Resten av landet er snittet i landet uten Oslo. Tall hentet fra KOSTRA tabell 12051: Utvalgte nøkkeltall eiendomsforvaltning, etter region og år.*

Tabellen viser Færder kommune over tid har hatt høyere utgifter til vedlikehold pr kvadratmeter enn både resten av landet og KOSTRA-gruppen i perioden 2020-2023. Kostnadene gikk ned til å

[26] SSB er forkorting for Statistisk sentralbyrå og KOSTRA er forkorting for Kommune-Stat-Rapportering.
[27] Hva som er innrapportert i KOSTRA stemmer ikke med rapporteringen i KS sak 004/26 (rapportert om 134 151 m^2 formålsbygg). Kommunen forteller til revisjonen at årsaken er at bemannede boliger og Borgheim sentrumsbygg (som er leide lokaler) er telt med i orienteringssaken, og at det er en underrapportering i KOSTRA. Underrapporteringen oppgis å skyldes at der hvor administrasjonslokaler er i kombinasjon med andre tjenester, og utgjør under 30%, er det ikke krav om å splitte. Dette gjelder f.eks. Kontorene til Infrastruktur og samferdsel, byggesak og geodata og planavdelingen.
[28] KOSTRA tabell 11906: Areal for kommunale formålsbygg, etter region, år og funksjon
[29] Færder kommune tilhører KOSTRA gruppa 9, sammen med andre kommuner som har 20 000 til 29 999 innbyggere.

bli like snittet i resten av landet i 2024 og 2025, men var fremdeles noe høyere enn snittet i KOSTRA-gruppen.

Dersom man ser på Færder kommunes utgifter til vedlikehold per kvadratmeter for utvalgte formålsbygg viser rapporteringen at det er brukt mest midler i gjennomsnitt til vedlikehold av administrasjonslokaler. Det er brukt minst på kommunale idrettsbygg og anlegg:

Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter bygg i Færder kommune	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gj.snitt
Administrasjonslokaler	2 738	994	112	162	57	644	394
Barnehagelokaler og skyss	178	378	257	194	168	159	222
Skolelokaler	76	114	140	116	113	89	108
Institusjonslokaler	107	68	118	251	128	103	129
Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	86	112	79	79	67	96	86
Kommunale kulturbygg	..	..	..	39	72	329	147

Tabell 2: Tall hentet fra KOSTRA tabell 12905: Utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold av utvalgte kommunale formålsbygg, etter region, år, funksjon og art. Kostnadene er oppgitt i hele kroner pr kvadratmeter bygg.

Erfaringer fra Bygg og eiendom
Som vist til i kap. 3.2 har det vært en høyere prisvekst enn det har vært budsjettøkning for eiendomsforvaltningen. I orienteringssaken til politisk nivå, KS-sak 004/26, viste virksomhetsleder til at det budsjettet for 2025 var på 13 mill. kroner til vedlikehold av kommunens bygningsmasse, noe som kun var en økning 19 % fra 2018. Det ble poengtert at akutte hendelser, hærverk og reparasjoner i kommunale boliger tar en stor andel av midler avsatt til vedlikehold og at dette medfører at midler kommunen bruker på ordinært planlagt vedlikehold er vesentlig lavere enn hva man har budsjettert med.

Ifølge både nevnte kommunestyresak og intervjuer prioriteres tilgjengelige midler etter følgende liste:

1. Liv og helse
2. Lovkrav
3. Økonomi

4. Brukertilpasninger
5. Estetikk

Ansatte i Bygg og eiendom peker gjennomgående på at det er begrenset med økonomiske midler til maling og annet verdibevarende vedlikehold. Slike tiltak blir ofte utsatt fordi driftsbudsjettet først må dekke akutte reparasjoner, HMS-avvik og lovpålagte kontroller. Det blir sagt at bygninger derfor i noen tilfeller «forfaller raskere enn de vedlikeholdes». Virksomhetsleder for Bygg og eiendom anslår at opptil 30–40 prosent av de budsjetterte vedlikeholdsmidlene omdisponeres i løpet av et år, som følge av uforutsette hendelser.

Flere vi har intervjuet beskriver at investeringsmidlene i praksis delvis avhjelper et for lavt drifts- og vedlikeholdsbudsjett. Det er ofte først når det også kan gjennomføres andre tiltak, som går under rehabilitering- eller investeringsprosjekter, at arbeider som i utgangspunktet kunne vært håndtert som løpende vedlikehold kan gjennomføres. Det blir nevnt som et eksempel fra to forvaltere at maling kan bli utsatt til veggen må skiftes og det er hensiktsmessig å etterisolere, da kan tiltaket gjøres som en investering.

Flere peker på at eksterne håndverkertjenester er kostbare, for eksempel kan det koste om lag 300 000 – 500 000 kr å male et bygg. Leder for Byggdrift mener det kan være kostnadsbesparende å gjennomføre mer vedlikehold i egenregi, men at det krever mer ressurser slik at maler, rørleggere og elektrikere ikke er bundet opp i kontroller, teknisk drift og andre løpende oppgaver.

Virksomhetsleder for Bygg og eiendom peker på at flere tiltak havner i «grenseland» mellom drift og investering. Han mener at mer midler til drift kunne redusert behovet for investeringer. Ett av flere tilfeller[30] vi har sett som kan ligge i grenselandet mellom drift og investeringer er takarbeid på Tjøme rådhus. Det fremgår av sak 024/24 i hovedutvalg for plan, teknikk og miljø at taket ved rådhuset er av eldre årgang og det er jevnlige vannlekkasjer som påfører vannskader på bygget. For at det regnskapsmessig skal kunne regnes som en investering må tiltaket medføre en vesentlig og varig påkostning jf. budsjett- og regnskapsforskriften § 2-3. Om tiltaket står det videre at «taket etterisoleres som et ENØK tiltak og det legges ny papp». Veiledningen til KRS nr. 4[31] Gir eksempel på at påkostning bla. kan være når det blir byttet til bygningsdeler med en vesentlig høyere standard (utover samme relative standard)[32].

---

[30] Andre tiltak som mulig ligger i «grenseland» basert på kort tiltaksinfo som kommer frem av saker til hovedutvalget for plan, teknikk og miljø ifm. rehabiliteringsplan:
•Ventilasjon/tak ved Borgheim ungdomsskole.
•Utskifting eller reparasjon av gulv, ved Bjønnesåsen bo- og aktivitetssenter og ved Teigar ungdomsskole.
•Dører og vinduer ved Hårkollen barnehage og vinduer ved Oserød barnehage
•Sikkerhetstiltak på eksisterende rekkverk ved Teigar ungdomsskole.

[31] KRS står for Kommunal regnskapsstandard, standard nr. 4 angir hvilke kriterier som må oppfylles for at en utgift kan klassifiseres som investeringsutgift, herunder skillet mellom vedlikehold og påkostning.

[32] I regjeringens merknader til forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner er det eksemplifisert at det er vedlikehold når taktekking blir skiftet ut, men at det derimot en påkostning når det blir etterisolert i forbindelse med skifte av taktekking. Denne konkrete kategoriseringen er ikke videreført i Den kommunale

Det blir sagt i flere intervjuer at kommunens bygningsmasse er relativt ny. Det fremgår videre i intervjuer at selv om nye bygg ikke trenger like mye vedlikehold som eldre, så krever de ofte mer driftsoppfølging[33]. Kommunen har også mange formålsbygg som er relativt små fremgår det bla. i kommuneplanens handlingsdel 2025-2028. Det er også kjent for kommunedirektøren at arealutnyttelsen er særlig dårlig når det gjelder barnehager og skoler. Hun forteller at det har vært et ønske fra administrasjonen å lage større og mer robuste enheter, men det har ikke vært politisk flertall for forslagene som er lagt frem i den forbindelse.

I den tidligere nevnte orienteringssaken til politikerne viste administrasjonen til at det var anbefalt i 2025, etter normverdier fra norsk standard NS 3454 (Livssykluskostnader for byggverk), å avsette 250-300 kroner pr kvadratmeter til verdibevarende vedlikehold. På dette grunnlag og kommunens totale bygningsareal anslo kommunen at det burde vært avsatt 42 - 51. mill. kroner til vedlikehold, dersom bygningene ikke hadde noen form for vedlikeholdsetterslep. Videre vises det til et samlet vedlikeholdsetterslep på kommunale og fylkeskommunale bygg på til sammen 170 milliarder kroner, som fremkommer i rapporten «Norges tilstand 2025» utarbeidet av RIF (rådgivende ingeniørers forening). Virksomhetsleder gjetter at 67% av dette kan være kommunale bygg og at man dermed kan anslå at det er et etterslep på kommunale bygg på 113 milliarder kroner. Det blir gjort et anslag basert på at Færder kommune har ca. 0,5% av Norges innbyggere, og at dette dermed utgjør 551 mill. kroner i etterslep. Videre står det at Færder kommune har en relativt ny bygningsmasse, så vedlikeholdsetterslepet vurderes derfor å være noe lavere enn for landsgjennomsnittet. Kommunedirektøren anslår det til å være et sted mellom 150 - 250 mill. kroner. Virksomhetsleder for Bygg og eiendom forklarer til revisjonen at det ble valgt å bryte anslaget ned etter antall innbyggere i kommunen, da kommunale bygninger gjerne er bygget iht. antallet mennesker som bor i kommunen.

Kommunedirektøren tror flere kommuner kjenner seg igjen i at man skulle hatt mer penger til vedlikehold, men påpeker at dette er krevende i et svært stramt kommunebudsjett. Det jobbes også med en langsiktig investeringsplan som skal presenteres for politisk nivå i 2027.

Erfaringer fra brukere av formålsbyggene

47% av brukerne av formålsbygg svarer at de er uenige/litt uenige i at de økonomiske rammebetingelsene for vedlikehold av kommunens bygninger er tilpasset behovet for vedlikehold. 35% er litt enig eller enig, de øvrige valgte «vet ikke».

Nedenfor viser vi hvordan brukerne i gjennomsnitt svarer på påstander om bygningsmassens tilstand. Skalaen går fra 1 som er helt uenig til 6 som er helt enig. Gjennomsnittet på alle påstandene ligger på mellom litt enig og enig. Det er relativt lite spredning i brukernes svar[34].

---

regnskapsstandarden nr 4. som departementet la til grunn at skulle gi nærmere prinsipper for skillet mellom hva som skal føres i driftsregnskapet og i investeringsregnskapet.

[33] Blant annet på grunn av kompliserte tekniske systemer, serviceavtaler og omfattende kontrollkrav

[34] På det meste spriker svarene med 1 standardavvik. Et standardavvik på 1 innebærer at svarene typisk varierer med omtrent én enhet fra gjennomsnittet.



Figur 5 viser hva brukere av formålsbygg har svart på fire påstander om vedlikehold.

En av respondentene bemerker «Jeg kunne ønske at man var flinkere til å jevnlig oppgradere byggene, ikke bare reparere når ting bli ødelagt. Jeg tenker at burde oftere male opp innvendige flater o.l. Nå kan det gå 25år uten oppussing. Det er viktig for trivsel at bygget også oppdateres "visuelt", ikke bare rent teknisk. Det kunne kanskje vært noe man vurdere f.eks i 10 års intervaller».

4.3.1. Revisors vurdering av vedlikeholdsmidler for formålsbygg

Færder kommune har over tid hatt vedlikeholdsutgifter under anerkjente normtall for verdibevarende vedlikehold[35]. Skal det gjøres noe med etterslepet vil dette kreve vesentlig mer midler. Forsetter dagens utvikling vil vedlikeholdsetterslepet stadig øke.

Ifølge Rådgivende Ingeniører Forening (RIF) er det en nasjonal utfordring med knappe ressurser og tøffe prioriteringer til vedlikehold av den kommunale bygningsmassen. I 2021 anslo RIF[36] at kommunale bygg hadde et vedlikeholdsetterslep på 160 milliarder for å oppnå et akseptabelt nivå. I 2024 forelå ny delrapport som viste et fortsatt alvorlig nivå på vedlikeholdsetterslepet, og at 76 prosent av kommunene som svarte på undersøkelsen[37] ikke hadde klart å redusere vedlikeholdsetterslepet i stor grad de siste fem årene, samtidig som en tredjedel av kommunene oppga at vedlikeholdsetterslepet har økt.

Kommunens vedlikeholdsutgifter ligger over gjennomsnittet for sammenligningsgruppene, og i 2024 og 2025 omtrent på nivå med snittet i resten av landet. Etter vår vurdering gir dette imidlertid

[35] Kilder: Multiconsult og PwC sin rapport på oppdrag fra KS i 2008 «Vedlikehold i kommunesektoren - "Fra forfall til forbilde", Multiconsult og NBEF sin rapport fra 2013 «Tilstandsbarometeret» RIF sin rapport fra 2025 «Norges tilstand 2025».
[36] I rapporten State of the nation – Norges tilstand 2021
[37] Totalt 83 kommuner deltok i spørreundersøkelsen, noe som tilsvarer 23 prosent av alle kommunene.

ikke grunnlag for å konkludere med at kommunen har satt av tilstrekkelige midler til verdibevarende vedlikehold.

Veileder fra KS[38] viser at manglende vedlikehold øker sannsynligheten for at større utbedringer må gjennomføres tidligere enn når man jevnlig gjennomfører verdibevarende vedlikehold. Å utsette vedlikehold kan med andre ord føre til høyere utgifter i det lange løp. Dette uttaler flere at er situasjonen i Færder kommune. Vi viser i kap 4.2 til at virksomhetsleder for Bygg og eiendom og flere forvaltere beskriver at det er mye «brannslukking».

Kommunedirektøren anslår at Færder kommune har et vedlikeholdsetterslep på et sted mellom 150 - 250 mill. kroner. Etter vår vurdering synes anslaget usikkert. Kommunedirektøren presenterte samtidig en negativ utvikling for eiendomsforvaltningens økonomiske rammer fra 2018 til 2025. Eiendomsforvaltningen har fått tilført flere bygg (se kap. 2.2), arealer og oppgaver, uten tilsvarende økning i ressursene. Samtidig har prisveksten vært høyere enn økningen i budsjettmidlene til vedlikehold. Det kommer også frem at mye av budsjetterte vedlikeholdsmidlene blir omdisponert i løpet av året, fra planlagt vedlikehold til akutte reparasjoner og andre uforutsette hendelser. Akutte hendelser, hærverk og reparasjoner i kommunale boliger tar videre en stor andel av midler avsatt til vedlikehold, noe som er med på å påvirke midlene som brukes på verdibevarende vedlikehold av formålsbygg.

Våre undersøkelser viser at det ofte ikke er rom for å prioritere løpende vedlikehold med mindre det kan være årsaker til å inkludere det i rehabiliterings- eller investeringsprosjekter,[39] da disse rammene er større. Selv om det er grensetilfeller for hva investeringsmidler kan brukes til, er det uheldig at hovedsakelig lånte midler brukes til vedlikehold som er utsatt/ikke prioritert, dette kan også gi politisk nivå et mindre tydelig bilde av manglende vedlikeholdsmidler.

Samlet er vår vurdering at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har sikret det økonomiske handlingsrommet for å unngå verdiforringelse av formålsbyggene.

4.4. Rapportering – data

Det rapporteres om eiendomsforvaltningen til politisk nivå i årsrapport, tertialrapporter, handlingsplan og til hovedutvalg for plan, teknikk og miljø ifm. saker etter rehabiliteringsplan. I tillegg ble det nylig, som tidligere nevnt, orientert særskilt på forespørsel fra politisk nivå, KS sak 004/26.

[38] Nærmere omtalt i vedlegg 2: revisjonskriterier
[39] Investeringsmidler.

På administrativt nivå gjennomføres det månedlig økonomisk rapportering på drift og investering. Større avvik og vesentlige uforutsette kostnader løftes til politisk nivå gjennom tertialrapporteringen.

I kommunens årsrapport rapporteres det om større tiltak og budsjettbruk. I årsberetningen for 2024 står det om de to kommunale barnehagene kommunen har overtatt fra private aktører, og at det jobbes med vedlikehold og investeringer for å sikre at barnehagene oppfyller dagens krav til funksjonalitet, kvalitet og sikkerhet. I både rapportene fra 2024 og 2025 går det frem at brannforebygging har vært hovedfokus. I årsberetningen for 2025 rapporteres det om at eiendomsforvaltningen har hatt et samlet merforbruk på 1,4 mill. kr. Årsaken opplyses å være sammensatt, men hovedårsaken er merforbruk på vedlikehold av kommunale bygg, på 3,4 mill. kr[40]. Om status på prosjektet «Gjennomgang av formålsbygg» går det frem at kommunens tjenester i fremtiden må bruke mindre bygningsareal enn i dag for å tilpasse seg økonomiske og klimamessige krav. Det står også at utfallet av pågående forhandlinger med NAV om leieavtale fra 2027 ved Tinghaugveien 16 vil danne grunnlag for bruken av byggene på Tinghaugområdet. NAV leier i dag ca. 1200m^2 av kommunen i Tinghaugveien 16. Videre fremgår at det er fremmet forslag om salg av tidligere barnehage på Kirkerønningen 13 og så nevnes en sak om valg av planform og skisseprosjekt ved Herstadløkka[41].

Det er rapportert noen generelle betraktninger om status på vedlikehold i kommuneplanens handlingsdel 2025-2028, hvor det, under tiltaksbeskrivelse for økt vedlikeholdsbudsjett for kommunale bygg, står at «Færder kommune setter i dag av ca. 70,- pr m^2 til vedlikehold. For å sikre et verdibevarende vedlikehold bør budsjettet økes. Verdibevarende vedlikehold ligger på 100 - 200,- pr m^2 avhengig av bygningens kompleksitet»[42].

Det rapporteres særskilt til hovedutvalget for plan, teknikk og miljø om prioriteringene i rehabiliteringssaker for kommunale bygg. Den største enkeltbevilgningen gjelder Bjønnesåsen bo- og aktivitetssenter, hvor det er satt av om lag 9,5 mill. kroner til blant annet energibrønner, solskjerming, flowmålere, rekkverk, veggbeskyttelse, låssystem, gulv, foldedører og gnagersikring. Andre større prosjekter omfatter tiltak innen tekniske anlegg, energi, sikkerhet og HMS ved:

- Borgheim ungdomsskole – om lag 7 mill. kroner
- Brattås barnehage – 6 mill. kroner
- Teie skole – om lag 4,5 mill. kroner
- Lindhøy skole – om lag 4,4 mill. kroner
- Tinghaugveien 7–11 bofellesskap – om lag 4,3 mill. kroner

[40] Dette oppveies delvis av bla. mindreforbruk på strøm på 1,7 mill. kr står det videre.
[41] Dette omhandler blant annet tidligere Herstad skole. Vedtaket som er gjort her legger opp til salg av Herstad skole i Q4 2027.
[42] Dette samsvarer ikke med KOSTRA (se kapittel 4.3). Virksomhetsleder for Bygg og eiendom bekrefter at det er en feil som sannsynligvis skyldes at gammel rapportering har sneket seg inn.

Dette er bare noen av de mange prosjektene som er finansiert gjennom rehabiliteringsplanen. Færder kommune har prioritert rehabiliteringsmidler til en rekke tiltak ved skoler, barnehager, helse- og omsorgsbygg, kommunale boliger, administrasjons- og kulturbygg samt uteområder. Det ble satt av 40 mill. kroner til rehabiliteringsplanen for kommunale bygg i både 2024 og 2025, mens det i 2026 ble satt av 35 mill. kroner.

Vi viser gjentatte ganger til den særskilte orienteringen om eiendomsforvaltningen i kommunestyret, sak 004/26, som ble lagt frem som følge av forespørsel om kommunens bygningsmasse fra politisk nivå. Den viser hva som inngår i kommunens bygningsmasse av type bygg, antall og kvadratmeter. Det redegjøres videre for organisering av arbeidet med eiendomsforvaltning, større aktiviteter som er gjennomført siden kommunesammenslåingen, økonomisk utvikling, fremtidige behov og utfordringer for eiendomsforvaltningen. Som vedlegg til saken er det bla. lagt ved én vedlikeholdsplan av Teiehøyden barnehage som eksempel på hvordan dette kan se ut.

Av intervjuer fremkommer at det ikke rapporteres på vedlikeholdsplaner, hva som er/ ikke er gjennomført av vedlikehold eller tilstanden på kommunens bygningsmasse. Som følge av at politikerne etterspurte mer informasjon om kommunens bygningsmasse og eiendomsforvaltningen, ble det gitt en særskilt orientering om dette i saken som vi har referert til flere ganger i denne rapporten (KS sak 004/26). Orienteringen omhandlet blant annet kommunens bygningsmasse, organisering, vedlikeholdsetterslep, økonomiske rammer og utfordringer knyttet til arealbruk og videre forvaltning.

Kommunedirektøren forteller at formålsbygg og vedlikehold har vært tema i noen ukentlige møter mellom kommunedirektør, ordfører, varaordfører og opposisjonsleder. Det blir ikke skrevet referat fra disse møtene.

4.4.1. Revisors vurdering av rapportering

Administrasjonen rapporterer til politisk nivå om eiendomsforvaltningen gjennom årsrapporter, tertialrapporter, handlingsplaner og særskilte saker til hovedutvalget for plan, teknikk og miljø. Rapporteringen er ikke så omfattende som anbefalt i NOU 2004:22. På forespørsel fra politisk nivå ble det gitt en særskilt orientering om eiendomsforvaltningen tidligere i år. Politikernes forespørsel kan tolkes som et signal på at de ønsker mer informasjon å styre etter.

I Færder kommune rapporteres det ikke om samlet tilstand på bygningsmassen, vedlikeholdsplaner, hvilke tiltak som er gjennomført eller ikke gjennomført, faktisk vedlikeholdsetterslep eller kostnadsanslag for fremtidige tiltak. Administrasjonen rapporterer om enkelte sider ved eiendomsforvaltningen, men, etter vår vurdering, gir ikke rapporteringen politisk nivå et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å følge utviklingen i byggenes tilstand og det langsiktige vedlikeholdsbehovet. Det vil være hensiktsmessig å knytte faste rapporteringer til en overordnet eiendomsstrategi.

Det er vanskelig for politisk nivå å sette mål og rammer for eiendomsforvaltningen uten tilstrekkelig oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov, først når dette er på plass har de faglig grunnlag for å være en aktiv eier.

5. Konklusjoner og anbefalinger

5.1. Konklusjoner

Har kommunen overordnede politiske bestemte mål for sin eiendomsforvaltning?
Per oktober 2026 har Færder kommune ikke en overordnet, politisk vedtatt eiendomsstrategi som gir en helhetlig og langsiktig retning for forvaltningen av kommunens eiendommer. Kommunestyret har vedtatt at det skal utarbeides en temaplan for eiendomsforvaltningen i løpet av 2026. Vi har fått opplyst at arbeidet med temaplanen er forsinket, men at det er igangsatt og at det er planlagt at temaplanen skal gjelde fra 2027.

Kommunen har flere styringsdokumenter som, samlet sett, gir føringer for eiendomsforvaltningen, men disse avklarer ikke tydelig hvilke eiendommer kommunen skal eie, anskaffe, utvikle eller avhende, eller hvilket ambisjonsnivå kommunen skal ha for vedlikeholdet.

Har Færder kommune tiltak for å sikre et godt, verdibevarende vedlikehold av formålsbygg?
Færder kommune har etablert tiltak og rutiner rundt forvaltningen av kommunens formålsbygg, men de er, etter vår vurdering, ikke tilstrekkelige eller målrettede nok til å sikre et godt, verdibevarende vedlikehold av disse byggene.

Kommunen har ikke et administrativt delegeringsreglement eller formaliserte stillingsinstrukser. Våre undersøkelser viser flere tilfeller hvor rolle-, ansvar- og/eller myndighetsfordelingen i eiendomsforvaltningen ikke har vært tilstrekkelig klar. Dette gjelder hovedsakelig mellom Bygg og eiendom og brukerne av formålsbyggene.

Kommunen mangler en helhetlig tilstandsoversikt over kommunens bygningsmasse og har en lite systematisk tilnærming til vedlikeholdsplaner. Det som finnes at dokumentasjon rundt bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsplaner er ikke gjennomgående lagret i fagsystemet, men spredt flere steder.

De økonomiske rammene som er stilt til rådighet for vedlikehold av formålsbygg er under de anbefalte normtallene, og gir et begrenset handlingsrom til å gjennomføre verdibevarende vedlikehold. Dette utgjør en risiko for videre forringelse av bygningsmassen som vil kreve mer omfattende og kostbare utbedringer senere.

Rapporteringen/informasjonen til folkevalgt nivå innenfor eiendomsforvaltning fremstår, etter vår vurdering, som fragmentert, noe vi mener kan svekke de folkevalgtes mulighet til å gjøre helhetlige og langsiktige prioriteringer på dette området. Temaplanen som kommer vil gi grunnlag for bedre oversikt og mer konkrete mål som administrasjonen kan rapportere på.

5.2. Anbefalinger

Vi anbefaler kommunen å:

- fortsette arbeidet med å utarbeide en overordnet eiendomsstrategi som legges frem for kommunestyret
- vurdere å tydeliggjøre og formalisere roller, ansvar og myndighet i forbindelse med eiendomsforvaltning
- styrke det systematiske arbeidet med tilstandskartlegging av eiendomsmassen og vedlikeholdsplaner, slik at kommunen får en samlet og oppdatert oversikt over vedlikeholdsbehov og planlagte, gjennomførte og utsatte tiltak i et lenger perspektiv
- sikre at rapporteringen om eiendomsforvaltningen til politisk nivå gir et tilstrekkelig grunnlag for å fastsette mål, føringer og prioritere tiltak
- vurdere om den kommunale bygningsmassen blir vedlikeholdt i tilstrekkelig grad

Litteratur og kildereferanser

Lover og forskrifter

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

Lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).

Forskrift 7. juni 2019 nr. 714 om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. (budsjett- og regnskapsforskriften for kommuner og fylkeskommuner mv.).

Forskrift 17. juni 2019 nr. 904 om kontrollutvalg og revisjon.

Offentlige dokument

NOU 2004:22 Vedlikeholdte bygninger gir mer til alle

Kommunens dokumenter

En rekke overordnede og operative styrende dokumenter som gjelder kommunen sin eiendomsforvaltning. Namn og eventuell referanse er omtalt i rapporten.

Veiledere og retningslinjer

Direktoratet for byggkvalitet. *God kommunal eiendomsforvaltning – En fordypning for Folkevalgte.* (2011).

Foreningen for god kommunal regnskapsskikk (GKRS). Veiledning til anvendelse av KRS nr. 4: Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet. (2019).

KS. Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og Rådmenn. (2010).

Andre offentlige dokumenter

Direktoratet for byggkvalitet. *God kommunal eiendomsforvaltning – fordypning for folkevalgte*. (2011).

MultiConsult & PricewaterhouseCoopers. *Vedlikehold i kommunesektoren - Fra forfall til forbilde.* (2008).

Multiconsult. *Levetider i praksis*. (2009).

Multiconsult og Norges bygg- og eiendomsforening (NBEF). *Tilstandsbarometeret*. (2013).

Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF). *State of the Nation – Norges tilstand* (2021).

Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF). *Norges tilstand*. (2019).

Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF). *Norges tilstand 2025*. (2025).

Riksrevisjonen. *Undersøkelse av kommunens ansvar for skolebygninger.* (2005).

SINTES Byggforsk. Fra «brannslukking og skippertak» til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene. (2004).

Norsk Standard. *NS 3454:2013 Livssykluskostnader for byggverk*. (2013).

Norsk Standard. *NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring*. (2012).

NTNU. *Utvikling og forvaltning av offentlige bygninger i et livsløpsperspektiv – forslag til FoU-program*. (2007).

Regjeringen. *Merknader til forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner.* (2003).

Elektroniske kilder

Statistisk sentralbyrå. Hentet 27.08.26 og 9.10.26:

- KOSTRA tabell 12051: Utvalgte nøkkeltall eiendomsforvaltning, etter region og år
- KOSTRA tabell 11906: Areal for kommunale formålsbygg, etter region, år og funksjon
- KOSTRA tabell 12905: Utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold av utvalgte kommunale formålsbygg, etter region, år, funksjon og art.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kommunedirektørens uttalelse

Vedlegg 2: Revisjonskriterier

Vedlegg 3: Metode

Vedlegg 2: Revisjonskriterier

Undersøkelsen har følgende problemstillinger:

1. Har kommunen overordnede politiske bestemte mål for sin eiendomsforvaltning?
2. Har Færder kommune tiltak for å sikre et godt, verdibevarende vedlikehold av formålsbygg?

For disse problemstillingene har vi utledet revisjonskriterier. Kriteriene er ikke nødvendigvis uttømmende for ethvert krav som stilles til alle sider av arbeidet innenfor temaet Eiendomsforvaltning i Færder kommune. Kriteriene er oppstilt etter vår vurdering av hva som er det sentrale, basert på en vurdering av virksomhetens egenart, regelverket den forvalter og avgrensninger for revisjonen (se pkt. 1.4).

Politisk bestemte mål

I *NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle*, og i *God kommunal eiendomsforvaltning* (utgitt av Direktoratet for byggkvalitet) står det at kommunen bør ha overordnede politiske mål for sin eiendomsforvaltning. De politiske målsetningene bør utformes skriftlig, klargjøre prioriteringer og økonomiske rammer og vedtas formelt. Dette vil bidra til en langsiktig og planmessig eiendomsforvaltning.

I sin veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn* sier KS[43] at det som kjennetegner kommuner som lykkes med eiendomsforvaltningen, er god kommunikasjon mellom politisk nivå, som folkevalgt eier av byggene, og administrasjonen, som forvalter av byggene. Ifølge KS preges eiendomsforvaltningen i noen kommuner av brannslukking og skippertak, mens andre oppnår betydelige forbedringer gjennom en aktiv styring og en systematisk vedlikeholdsinnsats.

KS anbefaler at kommunene utarbeider en helhetlig eiendomsstrategi, der vedlikehold inngår som et vesentlig element. Strategien bør knyttes til kommunens overordnede styringsdokumenter.

Ifølge NOU 2004:22 bør eiendomsstrategien fastsette formål med å eie eiendom, hvilke eiendommer det er interessant å eie og begrunnelsen for dette. Strategien bør også omfatte framgangsmåter for å anskaffe, forvalte, utvikle og avhende eiendom, samt mål og rammebetingelser for forvalternivået.

Et naturlig ledd i en eiendomsstrategi vil være en overordnet strategi for vedlikehold og utvikling; en vedlikeholdsstrategi. Denne vil si noe om bygningene skal opprettholdes med sine opprinnelige kvaliteter eller oppgraderes kontinuerlig slik at de fremstår som moderne og tidsmessige til enhver tid. [44] Vedlikeholdsstrategien omfatter og konkretiserer målsettinger for vedlikeholdet av bygningsmassen og beskriver hvordan målene skal nås. Som et minimum må de lovpålagte

[43] KS: kommunesektorens organisasjon
[44] NOU 2004:22 s. 32-33

kravene gjennom Plan og bygningsloven tilfredsstilles. Ut over dette må overordnede målsetninger for bygningsmassen og for kommunen som helhet hensyntas. Utarbeidelse av vedlikeholdsstrategi er eiers ansvar. [45]

Multiconsult og PriceWaterHouseCoopers påpeker i rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren» (2008) at manglende strategi ofte fører til ubevisst «akuttstrategi», det vil si lite planmessig vedlikehold som totalt sett gir høyere utgifter.

Også NOU 2004:22 påpeker at «planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt; mangelfullt vedlikehold av eiendommene gir dårlig totaløkonomi over tid. Effekten av dårlig vedlikehold rammer ikke umiddelbart, og i en anstrengt budsjettsituasjon kan det være fristende, eller til og med nødvendig, å utsette vedlikeholdet. De negative virkningene for eiendommens verdiutvikling blir først synlig på lengre sikt. [46]

På denne bakgrunn har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- Kommunen bør ha en overordnet eiendomsstrategi som er politisk vedtatt hvor
  - vedlikehold av kommunale bygg inngår som et vesentlig element.
  - framgangsmåter for å anskaffe, forvalte, utvikle og avhende eiendom inngår, samt mål og rammebetingelser for forvalternivået.

Tiltak for et verdibevarende vedlikehold

Roller og ansvar

Ifølge NOU 2004:22 bør eiendomsforvaltningen ta utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av byggene. Den vanligste modellen er at kommunestyret ivaretar eierrollen, at et bygg- og eiendomskontor ivaretar forvalterrollen og at fagetatene som skole og helse/omsorg, samt lag/foreninger, ivaretar brukerrollen for sine respektive bygninger. KS peker også på at en god organisering innebærer at ansvar og oppgaver er kjent og fordelt mellom eier, forvalter og bruker av byggene.

Et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen

Det er en grunnforutsetning i kommuneloven at kommunen skal ta vare på verdiene sine. Kommuneloven skal ifølge formålsbestemmelsen i § 1-1 bidra til at kommunen er bærekraftig, effektiv og tillitsskapende. En forutsetning for å kunne gjøre dette er å ha en oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov.

Ifølge NOU 2004:22 bør kommunen ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Et slikt system innebærer bla. at administrasjonen planlegger aktiviteter og ressursbruk ut fra politiske vedtatte mål og økonomiske rammer.

---

[45] Multiconsult og PriceWaterHouseCoopers 2008 s. 17
[46] Eiendomsutvalget - Velholdte bygninger gir mer for alle, s. 22

Når formålet er en rasjonell, kostnadseffektiv og formålseffektiv eiendomsforvaltning, må det i tillegg til fastsettelse av mål, prioriteringer og rammer innhentes informasjon om eiendommens og forvaltningens tilstand sett i forhold til disse kriteriene. Denne tilstandsinformasjonen vil gi grunnlaget for hvilke tiltak det er hensiktsmessig å sette i verk for at kriteriene skal bli oppfylt. Tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et rasjonelt (målrettet) system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen[47].

Tilstandsinformasjonen bør inneholde informasjon om

- eiendoms- og bygningsregister med areal
- eiendommens verdi
- eiendommens tilstand – teknisk, inneklima/miljø og fysisk tilgjengelighet
- forbruksdata, blant annet energi og andre «miljøparametere» per bygg
- antall brukere og liknende indikatorer for bruksintensitet og arealeffektivitet
- lovpålagt dokumentasjon

Det stilles krav til eiendomsforvaltningens planleggings- og styringssystem på det taktiske nivået, slik at aktiviteter og ressursbruk planlegges og rapporteres i forhold til vedtatte mål.

Vedlikeholdsplan
En vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for å få oversikt over det reelle vedlikeholdsbehovet for den enkelte bygning i et flerårig perspektiv. En slik plan gir oversikt over tilstand og behov både på kort og lang sikt. Vedlikeholdsplanen vil fungere som et grunnlag for utarbeidelse av realistiske budsjetter, settes det av tilstrekkelig midler er det mindre sjanse for at vedlikehold forsømmes. [48] Riksrevisjonen[49] poengterer også i sin undersøkelse av kommunens ansvar for skolebygninger, at periodiske vedlikeholdsplaner er et viktig styringsredskap for å utnytte ressursene best mulig.

Eier har et viktig ansvar overfor bruker ved å skulle tilby formålstjenlige lokaler på en kostnadseffektiv og funksjonell måte, slik at brukeren kan gjennomføre sin virksomhet på en tilfredsstillende måte (dvs. stor grad av trivsel og effektive produksjonslokaler).[50]

Normverdier
Det finnes ingen «norsk standard» for hvilket nivå på vedlikeholdet en byggeier bør velge, bortsett fra lovfestede minimumskrav. Som et minimum må vedlikeholdet tilfredsstille de krav som er satt i plan og bygningsloven § 31-1 om at eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og

[47] NOU 2004:22 s. 38
[48] Multiconsult 2009 – Levetider i praksis
[49] *Riksrevisjonens undersøkelse av kommunens ansvar for skolebygninger – Riksrevisjonen (2005, 2).*
[50] Utvikling og forvalting av offentlige bygninger i et livsløpsperspektiv s 16 Forslag til FOU program NTNU (2007)

installasjoner i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

Det er i tillegg en rekke lover og forskrifter som stiller krav til vedlikehold av kommunens bygninger, slik som arbeidsmiljøloven, forurensingsloven, brann- og eksplosjonsvernloven, el-tilsynloven, internkontrollforskriften (hms- forskriften), opplæringsloven, forskrift om miljørettet helsevern med flere.

På vegne av KS gjorde Multiconsult og PwC i 2008 en omfattende undersøkelse av tilstanden på norske kommuners bygningsmasse. I rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren - "Fra forfall til forbilde" ble det gitt estimerte normtall for langsiktig vedlikehold. Årlig vedlikeholdsbehov ble i 2008 anslått til 100 kr pr kvm ved 30 års levetid og 170 kr pr kvm ved 60 års levetid (inklusiv nødvendige oppgraderinger) med utgangspunkt i Norsk standard 3454[51] som omhandler Livssykluskostnader for byggverk. KS veileder "Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold" viser til denne undersøkelsen hvor det presiseres at dersom nivåene skal opprettholdes kreves det vedlikeholdsinnsats:

"Uten, eller ved lavt vedlikehold vil bygget være nedslitt etter 12-20 år og man blir "løpende" mellom akutte sitasjoner og offentlige pålegg som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold tvinger frem en tidligere total rehabilitering som koster mange millioner og som finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt mer enn 100 kr pr kvm per år. Et godt løpende vedlikehold er lønnsomt".

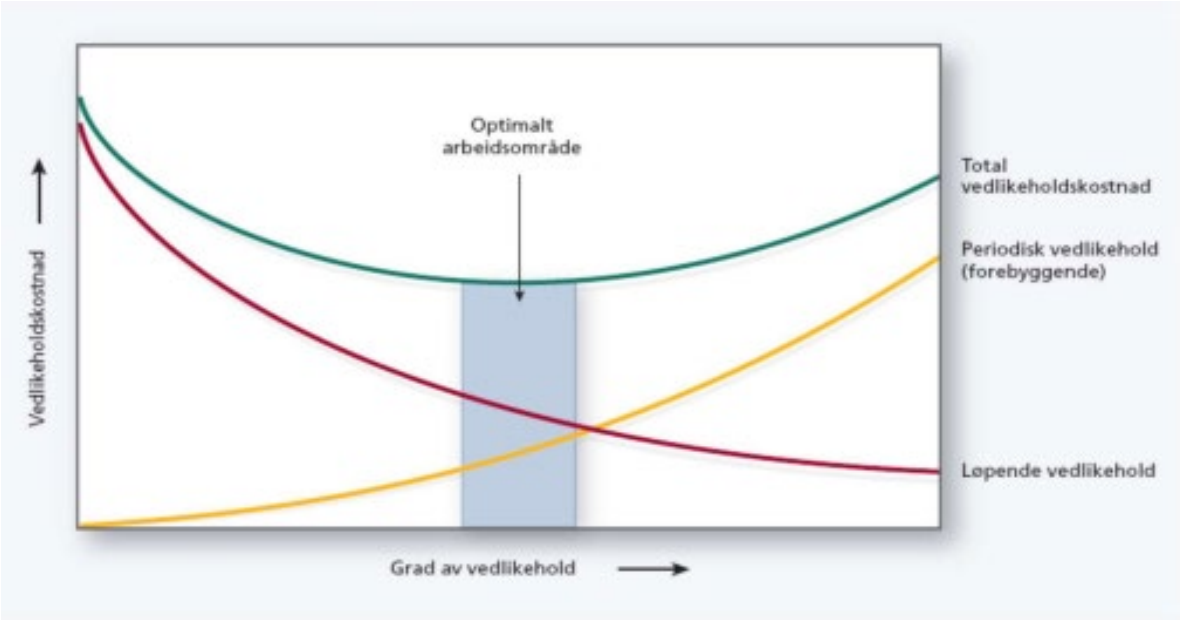
Tilsvarende undersøkelse ble gjort på nytt av Multiconsult og NBEF (Norges bygg-og eiendomsforening) i *Tilstandsbarometeret* i 2013 [52]. Oppdaterte normtall var da på henholdsvis på 130 kr pr kvm for bygg med levetid på 30 år og 200 kr pr kvm for bygg med levetid på 60 år. Ifølge rådgivende Ingeniørers forening (RIF) sin rapport *Norges tilstand 2025* må kommunene bruke mellom 250 og 300 kroner per kvadratmeter årlig bare for å hindre ytterligere forfall.

Dette bygger på at RIF i 2019 gjennomførte en undersøkelse av kommunale og fylkeskommunale bygg, og konkluderte med at det totale vedlikeholdsetterslepet på 1450 milliarder kroner ville øke dersom det ikke gjøres store endringer.

Normtallene er omtrentlige og må sees over bygningsmassens livsløp. For nye bygg vil vedlikeholdsutgiftene naturlig ligge noe lavere de første årene.

[51] På dette tidspunktet gjaldt 2000-versjonen, siden kom det en revidert versjon i 2013.
[52] Tilstandsbarometeret 2013 s.4

SINTEF Byggforsk har utarbeidet en modell for optimalt vedlikehold:



Figur 6: SINTEF Byggforsk Fra «brannslukking og skippertak» til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene (2004, 17).

Løpende vedlikehold bør balanseres mot periodisk (forebyggende og planmessig) vedlikehold. Skal en eiendom opprettholde sin verdi og tilstand, kreves tilstrekkelige ressurser gjennom hele bygningens levetid. Dersom det utføres for lite forebyggende vedlikehold, vil det oppstå akutte skader som må prioriteres. «Brannslukking» og «skippertak» for å ta igjen forsømt vedlikehold er lite lønnsomt i det lange løp.[53]

Rapportering
Ifølge NOU 2004:22 innebærer det å ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen også at det rapporteres tilbake om grad av måloppnåelse. Oppdatert informasjon om tilstanden på byggene, utfordringer og framtidig behov for drifts-, vedlikeholds- og utviklingstiltak bør omtales, slik at politisk nivå har et faglig grunnlag for politisk diskusjon og prioritering.

Ifølge KS veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold* bør eiendomsforvaltere som et minimum rapportere tilstand på all kommunal bygningsmasse med forslag til prioriteringer og beregnede kostnader for utbedring. Denne rapporteringen kan og bør inngå i kommunens årsrapport. Som eier må kommunestyret være kjent med hva som blir utført og hva som er planlagt av vedlikehold.

NS 3424:2012 *Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring*, er et verktøy for å få oversikt over faktisk tilstand på et bygg. Det viser hvordan tilstandsanalyser kan gjennomføres og hva som bør beskrives, vurderes og dokumenteres. NS 3424 anbefaler å gjøre tilstandsanalyser

[53] SINTEF Byggforsk Fra «brannslukking og skippertak» til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene (2004)

når et bygg er eldre enn 10 år. Før dette kan man basere seg mer eller mindre på løpende vedlikehold.

NS 3424 definerer 4 tilstandsgrader (TG0-3) som indikerer en diagnose ut fra hvor store feil og mangler bygningen har. Se tabell nedenfor. Tilstandsgraden på en bygning er ofte brukt som mål på hvor vellykket eiendomsforvaltningen har vært.

Tilstandsgrad	*Symptom*	*Betydning*
0	Ingen	Meget god standard uten feil og mangler. Kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
1	Svake	God, tilfredstillende standard. Lover og forskrifter er ivaretatt. Noe sltasje og elde fra nybyggstandard.
2	Middels	Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Evt. Avvik fra lover og forskrifter.
3	Kraftige	Omfattende skader, feil og mangler. Mye sltasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring. Sikkerhetsmessige risiki. Avvik fra lover og forskrifter.

Tabell 3 viser hva T0, T1, T2 og T3 innebærer.

Informasjon om eiendommens og forvaltningens tilstand må vurderes opp mot vedtatte mål og standarder. Dette gir grunnlag for hvilke tiltak det er hensiktsmessig å sette i verk for at målene skal bli oppfylt.

På denne bakgrunn har vi utledet følgende revisjonskriterier:

Kommunen bør

- Ha klar rollefordelingen i eiendomsforvaltningen
- ha en oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov
- ha oppdaterte vedlikeholdsplaner som strekker seg over flere år
- ha stilt tilstrekkelig midler til rådighet for å kunne gjennomføre et verdibevarende vedlikehold
- rapportere tilstand i forhold til vedtatte mål, med ev. utfordringer, fremtidig behov, forslag om prioriteringer og kostnadsoverslag

Vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring

Forvaltningsrevisjonen startet opp ved oppstartsbrev 11. mai 2026. Oppstartsmøte ble holdt 28.mai 2026 med kommunedirektør, kommunalsjef for samfunnsutvikling og konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom/fagkoordinator for Forvaltning[54] til stede. I møtet presenterte vi prosjektplanen med problemstillinger, kilder for revisjonskriterier og plan for gjennomføringen.

Forvaltningsrevisjoner skal gjennomføres på en måte som sikrer at informasjonen i rapporten er relevant og pålitelig. At dataene er relevante (gyldige/valide) innebærer at de beskriver de forholdene som problemstillingene omhandler. Pålitelighet (reliabilitet) handler om at innsamling av data skal skje så nøyaktig som mulig og at det ikke har skjedd systematiske feil underveis.

Vi vil nedenfor redegjøre for datagrunnlaget vårt og hvilke metoder vi har brukt for å svare på problemstillingene. Vi vil også beskrive hvilke tiltak som er brukt for å sikre dataenes relevans og pålitelighet.

Innsamling av data, relevans og pålitelighet

Datainnsamling og rapportskriving har foregått i perioden mai – oktober 2026.

For å undersøke eiendomsforvaltning i Færder kommune har vi

- Kartlagt og gjennomgått relevant styrings- og rapporteringsdokumenter, samt planer og dokumentasjon i FDVU system[55]
- Sett på nøkkeltall for vedlikehold i KOSTRA
- Intervjuet kommunedirektør, kommunalsjef for samfunnsutvikling, virksomhetsleder for Bygg og eiendom, konstituert virksomhetsleder for Bygg og eiendom/fagkoordinator for Forvaltning, leder for Byggdrift og tre forvaltere av formålsbygg.
- Sendt spørreundersøkelse til representanter for brukere av kommunale formålsbygg

Vi har intervjuet personer med kjennskap til det området revisjonen omhandler. Det er brukt semistrukturerte intervjuguider tilpasset dem vi har intervjuet. En semistrukturert intervjuguide innebærer at noen faste spørsmål er definert på forhånd, men at det også er mulig med oppfølgingsspørsmål under intervjuet. Flere av de faste spørsmålene er felles for dem vi har intervjuet med tilsvarende ansvarsområde, dette er gjort for å få informasjon om samme tema fra flere. Informasjon fra intervjuene er nedtegnet i referater som er bekreftet av kildene.

Spørreundersøkelsen fikk en svarprosent på 49%, det utgjør at 17 personer har svart på vegne av brukere av følgende bygg:

[54] Grunnstilling fagkoordinator for forvaltning
[55] FDVU står for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling. Systemet samler oppgaver og dokumentasjon knyttet til livsløpet til et bygg eller anlegg.

- Administrasjonslokaler
- Barnehager
- Skolelokaler[56]
- Sykehjem og omsorgsboliger
- Bemannet bolig

Det er forskjell på antall formålsbygg kommunen har rapportert inn i KOSTRA og antallet vi har tatt utgangspunkt i. Årsaken er at vi i vår spørreundersøkelse har inkludert bemannede boliger som formålsbygg da vi mener disse ligger tett på tjenestene kommunen leverer.

Vi har ikke fått svar fra representant for brukere av idrettsbygg og kulturbygg.

Ved fremstilling av resultater fra spørreundersøkelsene har vi for alle prosentandeler avrundet til nærmeste hele prosent og for gjennomsnittstall avrundet til nærmeste hele tall. Flere av prosentfordelingene vil derfor ikke summere til nøyaktig 100%.

Når vi ser at det er sammenfallende informasjon fra ulike metoder og kilder, er det et tegn på at dataene gir en riktig beskrivelse av det som undersøkes. Dette styrker dataenes pålitelighet og de følgende konklusjonene. Forskjeller i data vil være noe vi undersøker nærmere for å finne et så riktig bilde som mulig. Det kan også enkelte ganger være interessant i seg selv.

Vi har sjekket ut med administrasjonen at fakta i rapporten er korrekt framstilt. Rapporten er sendt kommunedirektøren til uttalelse, jf. forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 14. Uttalelsen ligger i vedlegg 1.

Personopplysninger

I forbindelse med denne forvaltningsrevisjonen har vi behandlet personopplysninger som navn og epostadresse til ansatte i kommunen.

Vårt rettslige grunnlag for å behandle personopplysninger er kommuneloven § 24-2 fjerde ledd.

Vi behandler personopplysninger slik det er beskrevet i vår personvernerklæring. Personvernerklæringen er tilgjengelig på vår nettside vtrevisjon.no.

God kommunal revisjonsskikk - kvalitetssikring

Forvaltningsrevisjon skal gjennomføres, dokumenteres, kvalitetssikres og rapporteres i samsvar med kommuneloven og god kommunal revisjonsskikk.[57]

[56] Inkluderer Færderhuset

[57] God kommunal revisjonsskikk i forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll kommer til uttrykk først og fremst i RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon og RSK 002 Standard for eierskapskontroll. Gjeldende standarder er fastsatt av Norges Kommunerevisorforbunds styre høsten 2020. Standarden bygger på norsk regelverk og

Kvalitetssikringen skal sikre at undersøkelsen og rapporten har nødvendig faglig og metodisk kvalitet. Videre skal det sikres at det er konsistens mellom bestilling, problemstillinger, revisjonskriterier, data, vurderinger og konklusjoner.

Vestfold og Telemark revisjon IKS har et system for kvalitetsstyring som er i samsvar med den internasjonale standarden for kvalitetsstyring.[58] Denne forvaltningsrevisjonen er kvalitetssikret i samsvar med vårt kvalitetsstyringssystem og i samsvar med kravene i RSK 001.

internasjonale prinsipper og standarder, fastsatt av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og Institute of Internal Auditors (IIA).

[58] ISQM 1 og 2 er internasjonale standarder for kvalitetsstyring og oppdragskontroll for revisjonsforetak som utfører revisjon eller forenklet revisorkontroll av regnskaper, eller andre attestasjonsoppdrag eller beslektede tjenester.

På vakt for fellesskapets verdier

Rapporten er utarbeidet av
Vestfold og Telemark revisjon IKS

Har du spørsmål til rapporten?
Ta kontakt med oss:
Telefon: 33 07 13 00
E-post: post@vtrevisjon.no

www.vtrevisjon.no

26: 3911 403